

## 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN

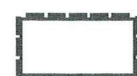


Maßstab 1 : 5.000



Maßstab 1 : 5.000

### DARSTELLUNGEN



Grenze des Änderungsbereiches

### Wohnbauflächen



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**



Flächen für Gemeinbedarf



Schule

### Landschaftsausstattung

#### Vegetation, Tierlebensräume, Biotopverbund



Einzelbaum



Einzelbaum (Planung)



Erhalt bedeutsamer Feucht- bzw. Gewässerlebensräume (gemäß ABSP)



Erhalt bedeutsamer Wald- bzw. Gehölzlebensräume (gemäß ABSP)

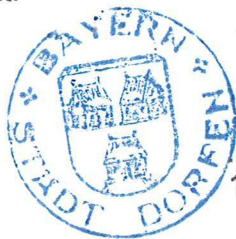
#### Boden, Wasser und Klima

## VERFAHRENSVERMERKE

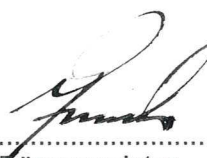
- und 17.09.2008
1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seinen Sitzung<sup>en</sup> vom 01.07.2009 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2009 hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2009 hat in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.11.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 beteiligt.
  5. Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgelegt.
  6. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 13.01.2010 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Dorfen, den 17.03.2010

(Siegel)



  
.....  
1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Erding hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid 22.10.10 vom 10.08.10, Az. 43 gemäß § 6 BauGB genehmigt.  Landratsamt Erding
8. Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 24.09.2010 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. 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 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.   
.....  
1. Bürgermeister

Dorfen, den 11.10.2010

(Siegel)



Stadt Dorfen

Fassung vom: 01.07.2009  
Geändert am: 10.11.2009

## Begründung

zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen  
für die Bereiche Eibach und Oberdorfen

### 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 103 und 1461, Gemarkung Eibach, Ortslage Eibach sowie eine Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 1442, Gemarkung Zeilhofen, Ortslage Oberdorfen. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs im Bereich Eibach beträgt ca. 0,75 ha, die Fläche in Oberdorfen weist eine Größe von ca. 315 m<sup>2</sup> auf.

### 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. Der Flächennutzungsplanänderung 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 17.09.2008 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für die Bereiche Eibach und Oberdorfen zu ändern.

#### 3.1. Bereich Eibach

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan sind die Flurnummern 103 und 1461, Gemarkung Eibach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche Fl.Nr. 1461 liegt zwischen der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Ortslage von Eibach und dem Isen-Vilstal-Radweg als bedeutsame überörtliche Radwegeverbindung. Der Übergang zum Isen-Vilstal-Radweg ist durch Gehölze geprägt. Die Fläche Fl.Nr. 103 grenzt südlich an eine Fläche an, welche im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Spielplatz, Kindergarten, Schule) dargestellt ist. Im Osten grenzt eine gemischte Baufläche, im Westen der Isen-Vilstal-Radweg an, welcher in diesem Bereich ebenfalls von Gehölzen gesäumt ist. Die Gehölze, die den Isen-Vilstal-Radweg säumen sind in der amtlichen Biotopkartierung des StMUG nicht erfasst.

### 3.2 Bereich Oberdorfen

Der Änderungsbereich in Oberdorfen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Im Norden des Änderungsbereiches sind Gehölzstrukturen erfasst. Im Süden und Westen grenzen gemischte Bauflächen, im Osten und Norden Flächen für die Landwirtschaft an.

## 4. Anlass der Planänderung:

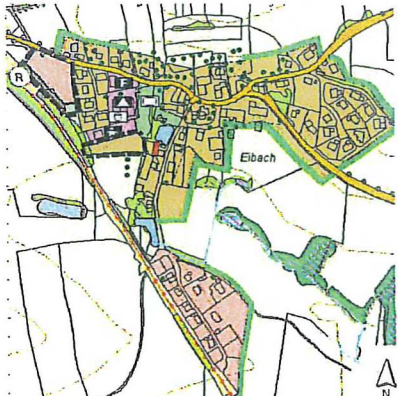
### 4.1 Bereich Eibach

Die Fläche Fl.Nr. 1461, Gemarkung Eibach soll im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, die Fläche Fl.Nr. 103, Gemarkung Eibach als gemischte Baufläche dargestellt werden, um Bauflächen für den Eigenbedarf von Bürgern aus Eibach zur Verfügung stellen zu können. Zugleich werden die den Isen-Vilstal-Radweg begleitenden Gehölze in ihrem Bestand fixiert, um eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Bauflächen zu gewährleisten. Im Zuge der nachfolgend zu erstellenden Bebauungspläne sind die Gehölzstrukturen durch entsprechende grünordnerische Konzepte weiter zu stärken. Im Bereich der Wohnbaufläche liegt bereits eine konkretisierte Planung vor, so dass die zugeordneten Ausgleichsflächen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

### 4.2 Bereich Oberdorfen

Die bislang im Osten von Oberdorfen dargestellte gemischte Baufläche wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung mit einem Flächenumfang von ca. 315 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da eine bauliche Nutzung der Fläche weder städtebaulich geboten ist, noch eine entsprechende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zur Bebauung der Fläche besteht. Die bestehende Ortsrandeingrünung sowie die bestehende Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt.

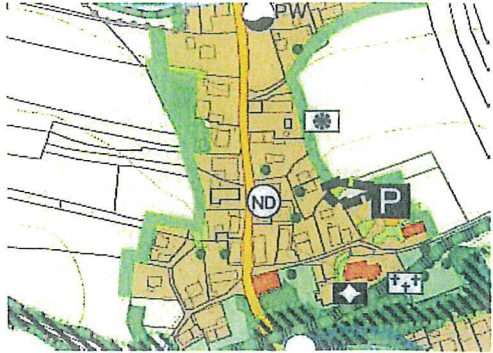
## 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

|                        | Bestand                                                                             | Planung                                                                              |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Graphische Darstellung |  |  |

|                                                           | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Verbale Beschreibung</b>                               | Das betrachtete Gebiet umfasst den Bereich westlich und südwestlich der Ortslage Eibach. Die Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Im Sinne von Ortsabrundungen werden die Flächen als Wohnbauflächen bzw. als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die im Bereich des Isen-Vilstal-Radweges vorhandenen Gehölze werden im Zuge der Planung in ihrem Bestand fixiert. Zugleich werden die Ausgleichsflächen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Wohnbaufläche ermittelt wurden, im Flächennutzungsplan dargestellt.                                                                                                       |
| <b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Die Ausweisung der Wohn- bzw. gemischten Bauflächen im Bereich Eibach dient der Deckung des Baubedarfs der ansässigen Bevölkerung. Durch die in ihrem Bestand fixierten Gehölzstrukturen soll eine Einbindung der Ortslagen sowie eine räumliche Trennung zum anschließenden Isen-Vilstal-Radweg sichergestellt werden.                                                                                                                                                                                    |
| <b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b> | Im bestehenden Flächennutzungsplan sind die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Planungsriff der Flächennutzungsplanänderung im Bereich Eibach beträgt ca. 0,75 ha.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>                         | Der gesamte Änderungsbereich ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Kategorie I).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mit der Planung ist der Verlust der Vegetationsdecke verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten von Bauflächen aufgegeben. Die Gehölzstrukturen im Bereich des Isen-Vilstal-Radweges, welche eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume aufweisen, werden in ihrem Bestand fixiert und durch die Ausgleichsfläche gestärkt.                                                                                                                                                          |
| <b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b>              | <p>Das Plangebiet ist im Bereich der zukünftigen Wohnbaufläche weitgehend von Braunerde aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimengung, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht bedeckt. Im Bereich der zukünftigen gemischten Baufläche kommen Braunerde aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial vor. Den Böden kommen günstige landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen zu. Die Böden im Plangebiet weisen eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II).</p> <p>Über die Grundwassersituation liegen für das Plangebiet keine Angaben vor. Aufgrund des Bodenaufbaus ist dem Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung beizumessen (Kategorie II).</p> <p>Dem Plangebiet kommt als Kaltluftentstehungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu, allerdings verfügt es über keine kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Das Gebiet hat keine wesentliche Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Gebiete. Ihm kommt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zu (Kategorie I).</p> | <p>Mit Realisierung der Planung gehen ca. 0,75 ha landwirtschaftlich genutzte Böden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.</p> <p>Dagegen bedingt der Erhalt der den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze, welche im Rahmen der grünordnerischen Konzepte zu den Bebauungsplänen aufgegriffen und gestärkt werden, eine Aufwertung der derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.</p> |

|                                                   | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>                  | Das Plangebiet weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (ohne landschaftsbildprägende Elemente) eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild auf (Kategorie I). Von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild sind die den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Durch die Bauflächen wird die derzeitige Gestalt des Plangebietes überprägt. Jedoch werden die den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze, welche für den Planbereich prägend sind, in ihrer Funktion erhalten und im Rahmen der grünordnerischen Konzepte zu den Bebauungsplänen weiter gestärkt. |
| <b>Schutzgut Kultur-/Sachgüter</b>                | Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Mensch</b>                           | Die zukünftigen Bauflächen schließen an bereits bebaute Flächen an. Demzufolge ist die Erschließung bereits weitgehend vorgezeichnet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Durch die Planung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Zugleich wird Wohnraum für die nachwachsende Bevölkerung geschaffen.                                                                                                                                                            |
| <b>"Nullvariante"</b>                             | 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 Flächen nicht feststellen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>         | <p>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 Bauflächen als Ortsabrundung geplant sind und durch die Planung nur Standorte betroffen sind, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweisen.</p> <p><u>Schutzgut Pflanzen und Tiere</u><br/>Durch den Erhalt der Radwegsäumenden Gehölze wird eine gewisse Minderung negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume erzielt. Konkrete Vermeidungs- / und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung zu fixieren.</p> <p><u>Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft</u><br/>Durch die Standortwahl können die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft gering gehalten werden.</p> <p><u>Schutzgut Landschaftsbild</u><br/>Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch den Erhalt der Gehölze gemindert.</p> <p><u>Schutzgut Mensch</u><br/>Durch die Ausweisung der Wohn- und Mischbauflächen wird Bauland für die ortsansässige Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich verfügt Eibach über eine geeignete infrastrukturelle Erschließung. Die verkehrliche Erschließung wird im Rahmen der Bebauungsplanung konkretisiert.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Planungsalternativen</b>                       | Da durch die Bauflächenausweisung attraktiver Wohnraum für die ansässige Bevölkerung geschaffen werden soll, existieren zum gewählten Standort keine Planungsalternativen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Erwartete Kompensationsspanne</b>              | Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 0,75 ha. Die Flächen werden mit einem geringen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad überbaut werden. Demzufolge ergibt sich folgender Kompensationsbedarf                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b> | Bewertung: Kategorie I, Eingriffstyp: Typ B (GRZ ≤ 0,35), Faktorenspanne: 0,2-0,5<br>Kompensationsbedarf: 0,15 ha - 0,38 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Empfehlung für die Kompensation</b>            | Es wird empfohlen, den Ausgleich in einem Teilbereich des Plangebietes zu situieren, damit die positiven Wirkungen der Ausgleichsfläche der ortsansässigen Bevölkerung zugute kommen können. Insbesondere bietet sich als Ausgleichsmaßnahme die Erweiterung des bestehenden Gehölzsaumes entlang des Isen-Vilstal-Radweges an. Die Ökokontoflächen der Stadt Dorfen, in welchen grundsätzlich eine Konzentration von Ausgleichsflächen sinnvoll ist, befinden sich im Bereich der Isenaue, somit in großer Entfernung von Eibach und scheinen für den vorliegenden Planungsfall dadurch weniger geeignet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                       | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Planung |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren                   | <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> |         |
| Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse                   | <p>Es liegen keine detaillierten Angaben zur Grundwassersituation im Plangebiet vor. Allerdings können aufgrund des Standortes und der Vegetationsausprägung Rückschlüsse gezogen werden, welche für die Ebene der Flächennutzungsplanung hinreichend genau sind.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen | <p>Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         |
| Schwerpunkt der Umweltauswirkungen                                    | <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung von Bauflächen vorbereitet werden. Zugleich werden die den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze in ihrem Bestand erhalten und im Zuge der grünordnerischen Konzepte der nachfolgenden Bebauungsplanungen weiter gestärkt.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten.</p> <p>Die Darstellung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Wohn- bzw. gemischte Bauflächen führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 0,15 ha und ca. 0,38 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit im Anschluss an die Bebauung realisiert werden, damit die positiven Wirkungen der ortsansässigen Bevölkerung zugute kommen.</p> <p>Eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes erfolgt durch Erhalt der im Plangebiet vorhandenen, den Isen-Vilstal-Radweg säumenden Gehölze. Deren Einbindung und Stärkung ist im Rahmen der grünordnerischen Konzepte zu den Bebauungsplänen zu konkretisieren.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |

|                                                           | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Planung                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Graphische Darstellung</b>                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Verbale Beschreibung</b>                               | Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Oberdorfen. Nach Westen und Süden grenzen gemischte Bauflächen, nach Osten und Norden landwirtschaftliche Flächen an. Zugleich wird der nördliche Bereich von bestehenden Gehölzen geprägt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Da eine Ausweisung der Fläche als gemischte Baufläche weder städtebaulich erforderlich ist, noch eine Nachfrage zur Bebauung der Fläche aus der ortsansässigen Bevölkerung besteht, wird die Fläche im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. |
| <b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Die Darstellung dient dazu, die bestehende Situation nachzuzeichnen.                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b> | Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>                         | Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Demzufolge kommt ihm eine geringe Bedeutung für Arten- und Lebensräume zu (Kategorie I).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mit der Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft wird der jetzige Bestand fixiert.                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft</b>              | Die Böden im Plangebiet bestehen aus Braunerden aus lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial, verbreitet mit schwacher Kies- und Lößlehmbeimengung, örtlich mit Lößlehm-Deckschicht. Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind sie anthropogen überprägt (Kategorie II). Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Hinsichtlich des Grundwasserstandes liegen keine Angaben vor. Aufgrund der Topographie und der Vegetationsausprägung wird von intakten Grundwasserflurabständen ausgegangen (Kategorie II). Dem Plangebiet kommt als Kaltluftentstehungsfläche eine allgemeine Bedeutung zu (Kategorie I). | Die Planung bedingt keine Veränderung im Vergleich zum jetzigen Zustand.                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Schutzgut Landschaftsbild</b>                          | Das Landschaftsbild ist durch die Lage des Plangebietes zwischen bebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Der Fläche kommt eine geringe Bedeutung im Hinblick auf das Landschaftsbild zu (Kategorie I).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Die Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft führt zu keiner Veränderung des Landschaftsbildes.                                                                                                                                                                                      |

|                                                                              | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Planung                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Schutzgut</b><br>Kultur-/Sachgüter                                        | Es liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.                                 |
| <b>Schutzgut</b><br>Mensch                                                   | Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Die landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft fixiert. |
| <b>"Nullvariante"</b>                                                        | Durch Darstellung der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ ist eine Bebauung der Fläche, wie sie der jetzige Flächennutzungsplan vorbereitet hat, nicht mehr möglich. Dadurch sind auch die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild unterbunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                              |
| <b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>                                    | Die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung stellt eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme dar.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                              |
| <b>Planungsalternativen</b>                                                  | Da die Umsetzung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ermöglichten Bebauung aus städtebaulichen Gründen nicht mehr erforderlich und die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll, existieren keine Planungsalternativen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                              |
| <b>Erwartete Kompensationsspanne</b>                                         | Die Darstellung der Fläche als Fläche für die Landwirtschaft löst keinen Kompensationsbedarf aus.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                              |
| <b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                              |
| <b>Empfehlung für die Kompensation</b>                                       | Es sind keine Ausgleichsflächen vorzuhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              |
| <b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>                   | <p>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).</p> <p>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).</p> <p>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). Im vorliegenden Planungsfall sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.</p> <p>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).</p> |                                                                                                                              |
| <b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>                   | Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                              |
| <b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> | Keine.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                              |

|                                               | Bestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Planung |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| <b>Schwerpunkt der<br/>Umweltauswirkungen</b> | Durch die Darstellung der derzeitigen gemischten Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst, dadurch werden durch die Flächennutzungsplanänderung auch keine Kompensationsverpflichtungen bedingt. Die Fixierung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt im Vergleich zu der bislang gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan ermöglichten baulichen Nutzung eine Aufwertung dar. |         |

Dorfen, den 17.03.2010  
Heinz Grundner  
1. Bürgermeister (Siegel)  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger

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

### **5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen**

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 24.03.2006. Der Stadtrat hat in seinen Sitzungen vom 17.09.2008 und 01.07.2009 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für die Bereiche Eibach und Oberdorfen zu ändern. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.09.2009 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 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2009, hat in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.09.2009 bis 26.10.2009 beteiligt.

Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.11.2009 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 10.11.2009 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 04.01.2010 öffentlich ausgelegt.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom 13.01.2010 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Das Landratsamt Erding hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 10.08.2010, Az. 43 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

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

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

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

### Bereich Eibach

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst im Bereich Eibach zwei Teilbereiche:

Zum einen die Fläche Fl.Nr. 1461, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war und zwischen der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Ortslage von Eibach und dem Isen-Vilstal-Radweg als bedeutsame überörtliche Radwegeverbindung mit Gehölzsaum liegt. Zum anderen die Fläche Fl.Nr. 103, welche südlich an eine Fläche angrenzt, die im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche (Feuerwehr, Spielplatz, Kindergarten, Schule) dargestellt war. Im Osten grenzt eine gemischte Baufläche, im Westen der Isen-Vilstal-Radweg an, welcher in diesem Bereich ebenfalls von Gehölzen gesäumt ist. Die Gehölze, die den Isen-Vilstal-Radweg säumen sind in der amtlichen Biotopkartierung des StMUG nicht erfasst.

Die Fläche Fl.Nr. 1461, Gemarkung Eibach wurde in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche, die Fläche Fl.Nr. 103, Gemarkung Eibach als gemischte Baufläche dargestellt, um Bauflächen für den Eigenbedarf von Bürgern aus Eibach zur Verfügung stellen zu können. Zugleich wurden die den Isen-Vilstal-Radweg begleitenden Gehölze in ihrem Bestand fixiert, um eine landschaftsgerechte Einbindung der neuen Bauflächen zu gewährleisten. Im Zuge der nachfolgend zu erstellenden Bebauungspläne sind die Gehölzstrukturen durch entsprechende grünordnerische Konzepte weiter zu stärken. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Die Darstellung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Wohn- bzw. gemischte Bauflächen führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 0,15 ha und ca. 0,38 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit im Anschluss an die Bebauung realisiert werden, damit die positiven Wirkungen der ortsansässigen Bevölkerung zugute kommen. Im Bereich der Wohnbaufläche liegt bereits eine konkretisierte Planung vor, so dass die zugeordneten Ausgleichsflächen bereits im Flächennutzungsplan dargestellt wurden.

### Bereich Oberdorfen

Die bislang im Osten von Oberdorfen dargestellte gemischte Baufläche wird im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung mit einem Flächenumfang von ca. 315 m<sup>2</sup> als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, da eine bauliche Nutzung der Fläche weder städtebaulich geboten ist, noch eine entsprechende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung zur Bebauung der Fläche besteht. Die bestehende Ortsrandeingrünung sowie die bestehende Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt. Durch die Darstellung der derzeitigen gemischten Baufläche als Fläche für die Landwirtschaft werden keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt ausgelöst, dadurch werden durch die Flächennutzungsplanänderung im Bereich Oberdorfen auch keine Kompensationsverpflichtungen bedingt. Die Fixierung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung stellt im Vergleich zu der bislang gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan ermöglichten baulichen Nutzung eine Aufwertung dar.