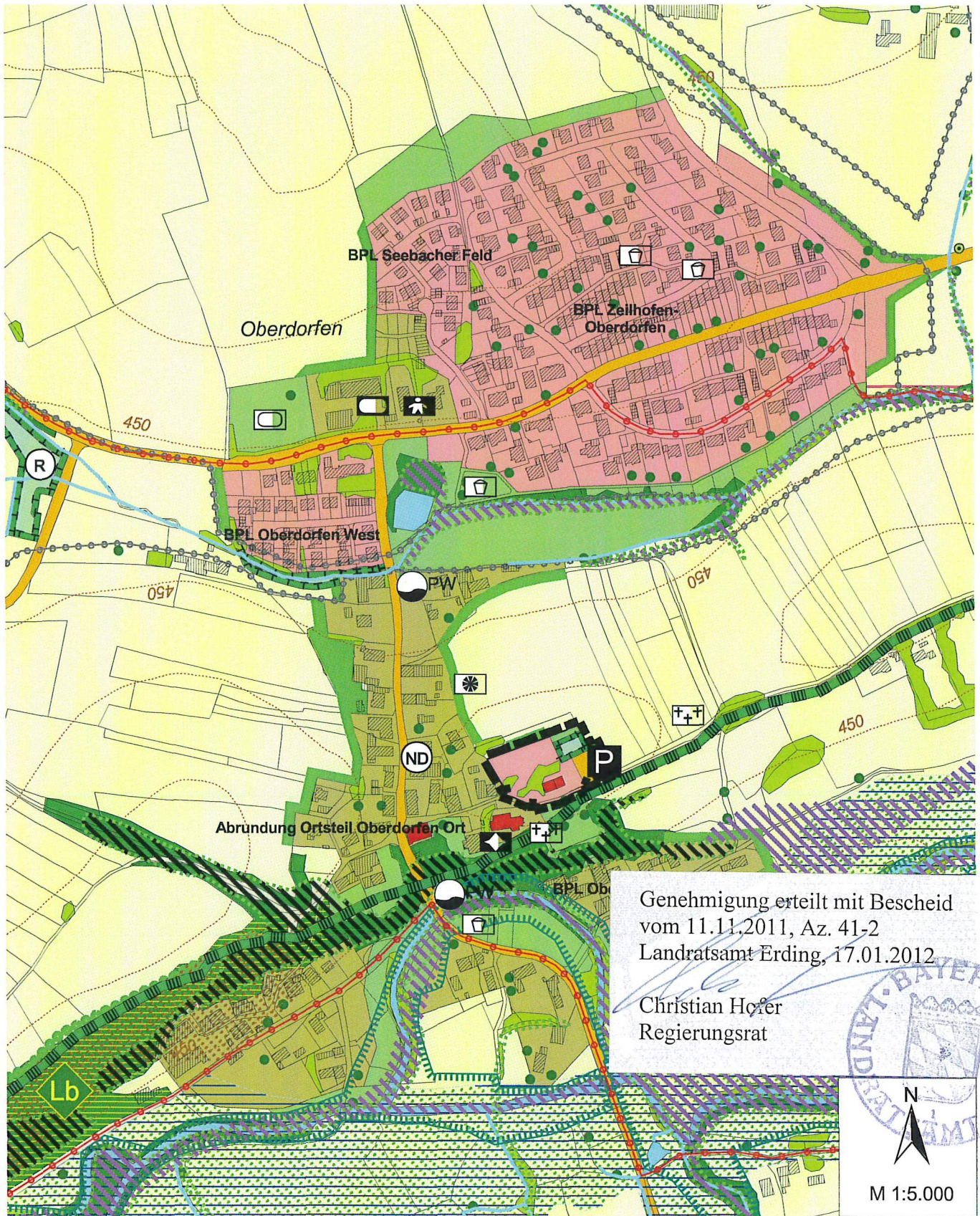


## 8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT DORFEN - OBERDORFEN



### Stadt Dorfen



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

Fassung vom: 09.06.2010  
Geändert am: 15.03.2011  
Geändert am: 07.09.2011

### Planungsbüro U-Plan



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

## DARSTELLUNGEN



Grenze des Änderungsbereiches der 8. FNP-Änderung

### Art der baulichen Nutzung



Wohnbauflächen

### Grünflächen



Erhaltenswerte Grünbestände



Bestehende Ortsrandeingrünung erhalten bzw. ergänzen

### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge



Straßenverkehrsflächen



Parkfläche

### Flächen für Land- und Forstwirtschaft



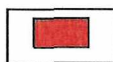
Gehölze (Hecke, Gebüsch, Baumreihe, Streuobstbestand, Ufergehölze)

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



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

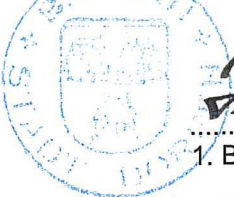
### Denkmalschutz



Denkmalgeschützte Gebäude

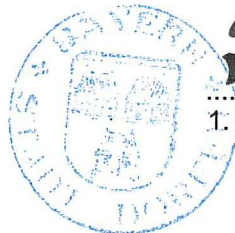
Im Übrigen gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen.

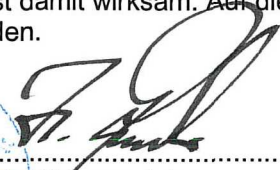
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung vom 09.06.2010 die 8. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ~~23.12.2010~~ ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ~~02.06.2010~~, hat gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ~~28.12.2010~~ bis ~~28.01.2011~~ stattgefunden.
  3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ~~02.06.2010~~ hat in der Zeit vom ~~28.12.2010~~ bis ~~28.01.2011~~ stattgefunden.
  4. Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ~~15.03.2011~~ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~04.04.2011~~ bis ~~04.05.2011~~ beteiligt.
  5. Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ~~15.03.2011~~ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~04.04.2011~~ bis ~~04.05.2011~~ öffentlich ausgelegt.
  6. Der Stadtrat der Stadt Dorfen hat mit Beschluss vom ~~07.09.2011~~ die 8. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.
- Dorfen, den ~~23.09.2011~~
- (Siegel)
-   
  
.....  
1. Bürgermeister
7. Das Landratsamt Erding hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom ~~11.11.2011~~, Az. ~~41-2~~ gemäß § 6 BauGB genehmigt.
  8. Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am ~~23.12.2011~~ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. 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 8. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Dorfen, den ~~11.01.2012~~

(Siegel)



  
.....  
1. Bürgermeister

Stadt Dorfen

Fassung vom: 09.06.2010

Geändert am: 15.03.2011

Geändert am: 07.09.2011

## Begründung

zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen  
für den Bereich Oberdorfen

### 1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst die Flurstücke Fl.Nr. 1702/2 und 1707 (TF), Gemarkung Zeilhofen, Ortslage Oberdorfen. Der Flächenumfang des Änderungsbereichs weist eine Größe von ca. 5.570 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 09.06.2010 beschlossen, den Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen für den Bereich Oberdorfen zu ändern.

Der Änderungsbereich in Oberdorfen ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan im westlichen und südwestlichen Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. An diese grenzt im Nordosten eine Parkplatzfläche an. Der östliche Änderungsbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bestehende Gehölzstrukturen sowie die Kirche als Baudenkmal erfasst. Im Übergang von den Bauflächen zur freien Landschaft stellt der Flächennutzungsplan Ortsrandeingrünungen dar, welche zu erhalten und zu ergänzen sind.

### 4. Anlass der Planänderung:

Der Änderungsbereich, welcher bislang teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt war, wird im Rahmen der 8. Flächennutzungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt, um den Wohnraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung zu tra-

gen. Der Parkplatz wird innerhalb des Änderungsbereichs nach Südosten verlagert, um den Kirchenbesuchern eine bessere Erreichbarkeit der Parkflächen zu ermöglichen. Im Nordosten des Änderungsbereichs wird eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) dargestellt. Die Fläche soll dem Ausgleich der durch die zusätzliche Bebauung ausgelösten Eingriffe dienen. Einwände seitens des Amtes für Landwirtschaft hinsichtlich der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen wurden nicht vorgebracht. Die im Planbereich bestehenden Gehölzstrukturen werden erhalten, der Ortsrand ist im Übergang zur freien Landschaft einzugrünen. Die vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gegebenen Hinweise wurden in den Bebauungsplan Nr. 100 „Mesnerhaus Obedorfen“ aufgenommen.

#### 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung:

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine detaillierte Umweltprüfung durchgeführt (3D Architekt Rainer Hobmaier, 04.04.2011). Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine tiefgreifenden, verschlechternden Auswirkungen zu erwarten sind und eine umfassende Aufwertung des Planungsgebietes die Folge sein wird. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde auch das naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis ermittelt. Diesem wird Rechnung getragen, indem im Bebauungsplangebiet eine Teilfläche als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt wird. Auf der Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Die Ausgleichsfläche wird zugleich in die Darstellung des Flächennutzungsplanes übernommen.

Dorfen, den 23.09.2011



Heinz Grundner  
1. Bürgermeister (Siegel)

