

# 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

## - Bereich „Sportanlage Furter Straße“ -

### - Begründung -

Stadt Dorfen  
Rathausplatz 2  
84405 Dorfen



Tel. 08081/411-0 Fax 08081/411-40  
E-Mail: [rathaus@dorfen.de](mailto:rathaus@dorfen.de)  
Internet: [www.dorfen.de](http://www.dorfen.de)

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://www.buero-u-plan.de)

Fassung vom: 04.03.2020  
Geändert am: 01.07.2020

**Inhalt**

|   |   |
|---|---|
| 1. Plangebiet.....  | 3 |
| 2. Planwerk.....  | 3 |
| 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....   | 3 |
| 4. Anlass und Ziele der Planänderung .....  | 4 |
| 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung..... | 6 |

## **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich „Sportanlage Furter Straße“ mit einer Flächengröße von ca. 0,14 ha. Das Plangebiet liegt im Nordosten von Dorfen östlich des Gewerbegebietes Furt und stellt sich aktuell als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

## **2. Planwerk**

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

## **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Das Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert 2018 weist das Gemeindegebiet Dorfen der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zu. Dorfen liegt zudem auf einer durch das Landesentwicklungsprogramm 2006 festgelegten Entwicklungsachse. Auch wenn im Rahmen der Neufassung des Landesentwicklungsprogrammes auf eine Ausweisung von Entwicklungsachsen verzichtet wurde, ist diese faktisch weiterhin vorhanden. Darüber hinaus wurde Dorfen im Rahmen der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes, in Kraft seit 01.03.2018 als gemeinsames Mittelzentrum mit Taufkirchen (Vils) eingestuft.

Im Hinblick auf die im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Errichtung einer Beachvolleyballanlage sind im Besonderen folgende Zielsetzungen von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan von Bedeutung:

### Landesentwicklungsprogramm 2013 einschließlich Teilfortschreibung 2018:

- Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten (2.1.3, G). Zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs sind z.B. Einrichtungen [...] des Sports (wie [...], Sportanlagen von gehobener Größe und Ausstattung [...]) (Zu 2.1.3, B).

### Regionalplan München:

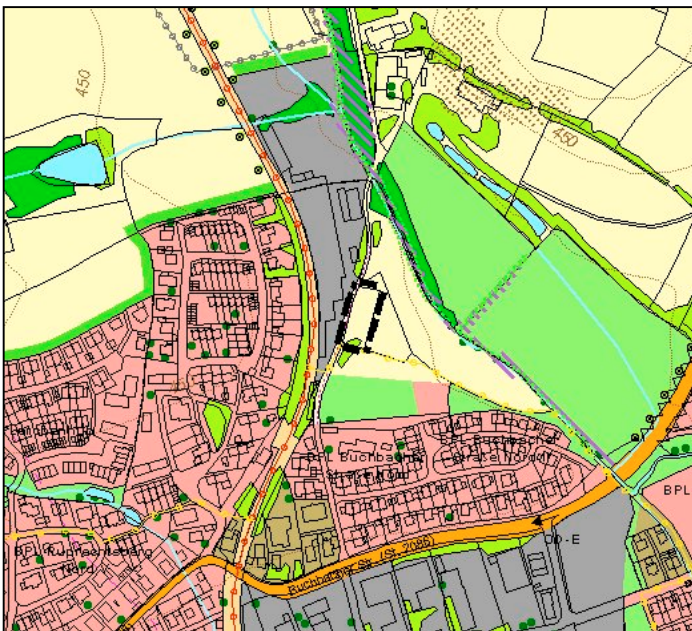
- Das vorhandene Freizeit- und Erholungsangebot sowie die attraktive Erholungslandschaft der Region München sollen nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden (B III (G) 1.1).
- Das Entwicklungspotenzial des regionalen Freizeitmarktes soll unter Berücksichtigung der Be-

lastungsgrenzen von Verkehrsinfrastruktur und Umwelt bedarfsgerecht gesichert und ausgeschöpft werden. Die verschiedenen Freizeitangebote sollen aufeinander abgestimmt werden und der Bevölkerung eine abwechslungsreiche Erholung und Freizeitgestaltung ermöglichen (B III (G) 1.2).

- Die Ausstattung [...], der Mittelzentren, [...] mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen soll so ergänzt und verbessert werden, dass die nicht unmittelbar auf die freie Natur angewiesenen Aktivitäten vor Ort befriedigt werden können (B III (G) 3.1).

Für das Plangebiet liegt ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan vom 24.03.2006 vor. Dieser wurde zwischenzeitlich in mehreren Teilbereichen geändert.

Die von der 16. Änderung betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich ragt in das südwestliche Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan ein Gehölz, welches jedoch in Realität außerhalb des Änderungsbereiches in West-Ost-Richtung verläuft.



*Darstellung des rechtswirksamen  
FNP für den Bereich „Sportanlage Furter Straße“*

In der Biotopkartierung des LfU sind im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans keine amtlich kartierten Biotope erfasst.

#### **4. Anlass und Ziele der Planänderung**

Die Stadt Dorfen beabsichtigt die Ergänzung ihres Angebotes an Sportstätten. Demzufolge beschloss der Stadtrat Dorfen in seiner Sitzung am 04.03.2020 den Flächennutzungsplan zu ändern und den Bereich östlich der Furter Straße als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Damit wird die planerische Grundlage zur Errichtung

einer Beachvolleyballanlage gelegt. Diese soll eingezäunt werden, zwei Spielfelder sowie 4 PKW- und 10 Fahrradstellplätze umfassen.

Im Vorfeld der 16. Flächennutzungsplanänderung wurde eine Standortdiskussion geführt, welche Standortalternativen am Rinninger Weg nordwestlich des Schulzentrums Dorfen Nord sowie an der Mühlangerstraße am Geh- und Radweg Dorfen-Taufkirchen in die Betrachtung einbezog.



Standortalternative „Rinninger Weg“


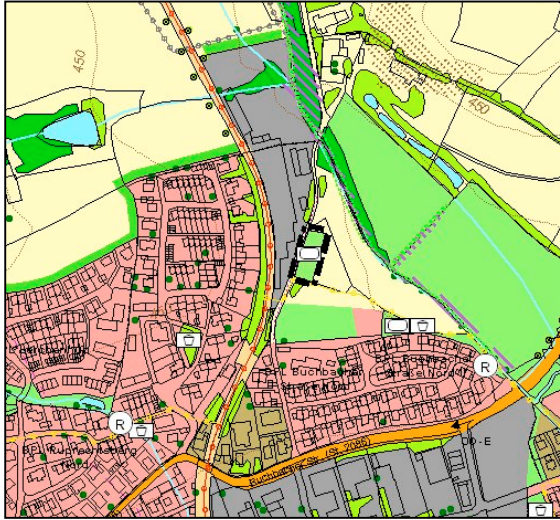


Standortalternative „Mühlangerstraße“

Der Standort am Rinninger Weg, welcher aufgrund der Nähe zum Schulzentrum und der Nähe zum Kinder- und Jugendhaus grundsätzlich positiv zu werten ist, wurde nicht weiterverfolgt, da die Fläche bauplanungsrechtlich im Außenbereich liegt und das Plankonzept des Flächennutzungsplanes die Ausweisung einer Wohnbaufläche vorsieht, welche mittelfristig durch eine verbindliche Bauleitplanung realisiert werden soll. Zudem sind aufgrund der Benachbarung von zwei Wohngebäuden Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz nicht auszuschließen. Des Weiteren kann die Erschließung nicht dauerhaft gesichert werden.

Für den Standort an der Mühlangerstraße spricht die Nähe zu einem Bolzplatz, allerdings liegt auch diese Fläche bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Zudem sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan für diesen gewässernahen Bereich eine extensive Grünlandnutzung vor. Darüber hinaus liegt der Standort im Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche“, innerhalb dessen die Errichtung von hohen Zäunen, die bei einer Beachvolleyballanlage erforderlich sind, nicht genehmigungsfähig wären. Weiterhin sind aufgrund der Nähe von Wohngebäuden immissionsschutzbezogene Konflikte nicht auszuschließen.

## 5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

|   | Bestand   | Planung  |
|---|---|--|
| <b>Graphische Darstellung</b>                             |    |    |
| <b>Verbale Beschreibung</b>                               | Das Plangebiet liegt im Nordosten von Dorfen, östlich des Gewerbegebietes Furt. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, an der südlichen Grenze des Änderungsbereiches ist eine Gehölzreihe zu verzeichnen.  | Der Änderungsbereich „Sportanlage Furter Straße“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in den Flächennutzungsplan aufgenommen.  |
| <b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>                    |   | Durch Ausweisung der Grünfläche „Sportplatz“ soll das Sportstättenangebot der Stadt Dorfen durch die Anlage einer Beachvolleyballanlage erweitert werden.  |
| <b>Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan</b> | Der Änderungsbereich „Sportanlage Furter Straße“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich ragt in das südwestliche Plangebiet gemäß Flächennutzungsplan ein Gehölz, welches jedoch in Realität außerhalb des Änderungsbereiches in West-Ost-Richtung verläuft.  |  |
| <b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>                         | Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt (Kategorie I).   | Mit der Planung ist eine Veränderung der Vegetationsdecke/Nutzung verbunden. Die landwirtschaftliche Nutzung wird zugunsten der mit der Errichtung der Beachvolleyballanlage in Verbindung stehenden zwei Spielfelder, vier PKW- und 10 Fahrradstellplätze aufgegeben. |
| <b>Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft</b>      | Das Plangebiet ist weitgehend durch Braunerde-Pseudogley und Pseudogley aus Lößlehm und Decklehm geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf (Kategorie II).<br>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage ist von hohen intakten Grundwasserflurabständen auszugehen (Kategorie II).<br>Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutende Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (Kategorie I). | Da keine Gebäude geplant sind, werden durch die Realisierung der Beachvolleyballanlage mit zwei Spielfeldern sowie PKW- und Fahrradstellplätzen allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes ausgelöst.                              |

|   | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b>   |
|---|---|--|
| <b>Schutzgut</b><br>Landschaftsbild                                       | Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen im Plangebiet und in dessen Umfeld mit angrenzenden Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen im Änderungsbereich (Kategorie I).  | Das Landschaftsbild wird durch die Beachvolleyballanlage geringfügig verändert, eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Planung nicht ausgelöst.   |
| <b>Schutzgut</b><br>Kultur-/Sachgüter                                     | Innerhalb des Plangebietes liegen keine relevanten Ausprägungen (z.B. Bau- bzw. Bodendenkmäler) vor.  | Die Planung führt nicht zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.   |
| <b>Schutzgut</b><br>Mensch  | Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Eine besondere Bedeutung für die Erholung der Bewohner ist dem Gebiet derzeit nicht beizumessen.  | Durch die Flächennutzungsplanänderung wird ein Beitrag zur Erweiterung des Angebotes an Sportflächen für die Bewohner des Einzugsbereiches des Mittelzentrums geleistet.<br>Bei den von der geplanten Nutzung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Nutzern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche im Osten sowie deren Erreichbarkeit wird weiterhin gewährleistet. Ebenso werden die Belange der Landwirtschaft sowie die im Bestand vorhandenen Telekommunikationslinien bei der Ausgestaltung einer Eingrünung der Fläche gewürdigt. |
| <b>Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern</b>                         | Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.   |  |
| <b>Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete</b> | Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.  |  |
| <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 Fläche nicht feststellen.   |  |
| <b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>                                 | 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 Beachvolleyballanlage an einem Standort geplant wird, welcher in der Gesamtschau eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.  |  |
| <b>Planungsalternativen</b>   | Zur Umsetzung des Zieles, das Angebot an Sportstätten für die ortsansässige Bevölkerung an einem Standort zu erweitern, welcher keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft aufweist, existieren keine grundsätzlichen Alternativen. Das Ergebnis einer geführten Alternativendiskussion ist in Kapitel 4 der Begründung dargestellt.  |  |
| <b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>                         | Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,14 ha, welche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt werden. Gemäß dem bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft ist für Sport- und Spielplätze ein Kompensationsfaktor von 0,2 sachgerecht, wenn diese nur einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen. Demzufolge ist von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen:<br><br>Eingriffsfläche: ca. 1.355 m <sup>2</sup><br>Bewertung: Kategorie I; Sonderfall Sportplatz: Faktor: 0,2<br>Kompensationsbedarf: 271 m <sup>2</sup> |  |

|   | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b> |
|---|---|----------------|
| <b>Empfehlung für die Kompensation</b>  | Zur Kompensation sind insbesondere Maßnahmen im Plangebiet, welche der Eingrünung der Anlage dienen, geeignet. Darüber hinaus bieten sich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen an.   |                |
| <b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>  | <p>Im Rahmen der Umweltprüfung kam in Bezug auf die Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 (BayStMLU 2003) sowie das Merkblatt „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ (BayLfU 2001) zur Anwendung.</p> <p>Im Weiteren fand der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2007 (OBB im BayStMI 2007) Anwendung.</p>   |                |
| <b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b> | <p>Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (<a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a>)</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (<a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a>)</li> <li>- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas</li> <li>- Stadt Dorfen: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Dorfen</li> </ul>   |                |
| <b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>  | Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.   |                |
| <b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b>  | Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Genehmigungsplanung detailliert benannt werden.   |                |
| <b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</b>   | <p>Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Errichtung einer Beachvolleyballanlage planerisch vorbereitet werden.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Nutzungsänderung und der damit einhergehende Verlust bzw. die Beeinträchtigung von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Darüber hinaus sind mit der Planung Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden.</p> <p>Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Anlage an einem Standort errichtet wird, welcher keine hohen Bedeutungen für Natur und Landschaft aufweist und zudem Versiegelungen durch Gebäude vermieden werden.</p> <p>Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Für die Kompensation sind insbesondere Maßnahmen, die der Eingrünung der Beachvolleyballanlage dienen, geeignet. Darüber hinaus bieten sich Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen an.</p> |                |



Dorfen, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Heinz Grundner  
1. Bürgermeister

(Siegel)



\_\_\_\_\_  
Ute Wellhöfer  
(Planungsbüro U-Plan)  
Planfertiger