

# 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

- Bereich „Feuerwehr Schwindkirchen“ -

- 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: 08.11.2023  
Geändert am: 03.04.2024

**Inhalt**

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

## **1. Plangebiet**

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich „Feuerwehr Schwindkirchen“ mit einer Flächengröße von ca. 0,63 ha. Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Schwindkirchen, im nördlichen Anschluss an die Staatsstraße St 2084. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist im Norden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten ragt in den Änderungsbereich ein Gehölz, welches zugleich in der amtlichen Biotopkartierung erfasst ist und dem gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine Bedeutung als Gehölzlebensraum beizumessen ist.

## **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**

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert 2023 weist das Gemeindegebiet Dorfen der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zu. 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 25. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Errichtung eines Feuerwehrhauses sind im Besonderen folgende Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes von Bedeutung:

#### 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

#### 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...].

### 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

### 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### 7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

(G) Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.

(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023)

## 3.2 Regionalplan München 2019

Im Hinblick auf die im Zuge der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Errichtung eines Feuerwehrhauses sind im Besonderen folgende Zielsetzungen des Regionalplanes München von Bedeutung:

### B I Natürliche Lebensgrundlagen

G 1.3.1 Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

### B II Siedlung und Freiraum:

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

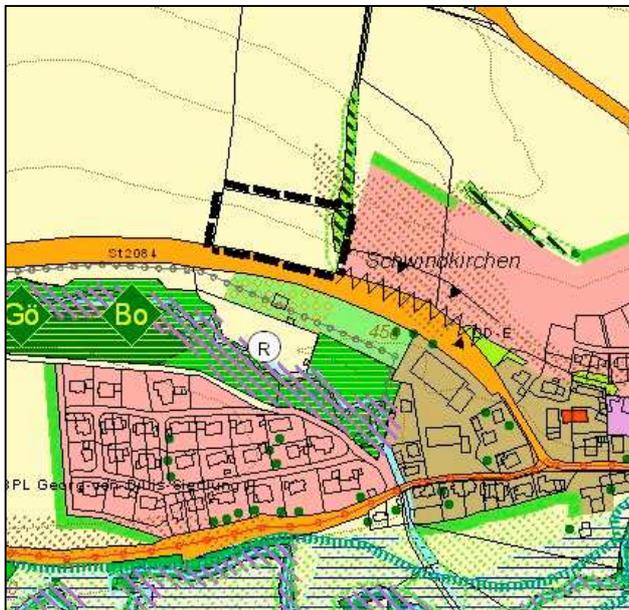
Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d. h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen.[...]

(Auszug aus dem Regionalplan München, 2019)

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

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

Die von der 25. Änderung betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß 14. Änderung weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten erstreckt sich in den Änderungsbereich ein Gehölz, das in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotopschutzprogramm als bedeutender Gehölzlebensraum dargestellt ist. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Planungsziel verankert. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084.



*Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes gemäß der rechtswirksamen 14. Änderung für den Bereich „Feuerwehr Schwindkirchen“*

### 3.4 Amtliche Biotopkartierung

Das in der Biotopkartierung des LfU erfasste Biotop Nr. 7739-1192-001 ragt im Osten in den Änderungsbereich.

Biotop Nr. 7739-1192-001 „Hecken und Feldgehölze nördlich und nordöstlich von Schwindkirchen“:  
 TF 1: Die Baumhecke ist durch eine Reihe bemerkenswerter Alteichen ausgezeichnet, die in regelmäßigen Abständen in der Hecke angeordnet sind. Zu den weiteren Baumarten zählen Esche, Vogel-Kirsche, Hänge-Birke, Berg-Ahorn und Trauben-Kirsche. Ein dichter Mantel aus u.a. Hasel, Eingriffeligem Weißdorn und Blutrotem Hartriegel, lässt darüber hinaus im Inneren nur eine spärliche mesophytische Krautschicht hochkommen. Auf Anpflanzung dürften Ziergehölze wie Blut-Buche, Falscher Jasmin und Europäische Eibe zurückgehen.  
 Im Bereich einer vernässten Quellmulde findet man ein Sumpfwald-Fragment mit Schwarz-Erle als Hauptbaumart und Rohr-Glanzgras, das zusammen mit Schilf und Bitterem Schaumkraut den Unterwuchs charakterisiert.

(aus: Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

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

Die Stadt Dorfen hat am 08.11.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planerischen Voraussetzungen zur Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses in Schwindkirchen zu schaffen. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und ist zu klein. Zudem können aktuell die Hilfsfristen für die nördlich der Bundesautobahn A94 gelegenen Gewerbegebiete nicht eingehalten werden. Durch den geplanten Neubau wird der bestehende Bedarf an einem Standort gedeckt, der aufgrund der Lage und der unmittelbar anschließenden Staatsstraße St 2084 zügige Einsätze gewährleistet. Die im Bestand vorhandene Baumreihe im Osten des Plangebietes wird erhalten. Eine Einbindung des geplanten Feuerwehrhauses in die umgebende Landschaft wird durch eine Gebietseingrünung, die bereits im Flächennutzungsplan planerisch verankert ist, gewährleistet.

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

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Graphische Darstellung</b>		
<b>Verbale Beschreibung</b>	Das Plangebiet liegt im stark reliefierten Nordwesten von Schwindkirchen. Im Osten ragt eine Baumreihe in den Änderungsbereich, welche als Biotop kartiert und als besonderer Gehölzlebensraum im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Erding angesprochen ist. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084. Im Osten schließt der Änderungsbereich an bestehende und planerisch vorbereitete Wohnbauflächen an. Des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Feuerwehrhaus Schwindkirchen“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und umgebender Gebietseingrünung dargestellt. Die im Bestand vorhandene Baumreihe im Osten des Änderungsbereiches wird erhalten und entsprechend planerisch verankert. Die Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2084 wird nachrichtlich dargestellt.
<b>Zielsetzung der Plandarstellung</b>		Durch den geplanten Neubau wird der bestehende Bedarf an einem Standort gedeckt, der aufgrund der Lage und der unmittelbar anschließenden Staatsstraße St 2084 zügige Einsätze gewährleistet. Die im Bestand vorhandene Baumreihe im Osten des Plangebietes wird erhalten. Eine Einbindung des geplanten Feuerwehrhauses in die umgebende Landschaft wird durch eine Gebietseingrünung, die bereits im Flächennutzungsplan planerisch verankert ist, gewährleistet.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan</b>	Der Änderungsbereich „Feuerwehr Schwindkirchen“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan gemäß 14. Änderung weitgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Osten erstreckt sich in den Änderungsbereich ein Gehölz, das in der amtlichen Biotopkartierung erfasst und im Arten- und Biotop-schutzprogramm als bedeutender Gehölzlebensraum dargestellt ist. Zugleich ist für einen stark geneigten Teilbereich im Flächennutzungsplan zur Vermeidung von Bodenerosion eine angepasste Bewirtschaftung als Planungsziel verankert. Im südlichen Anschluss an den Änderungsbereich verläuft die Staatsstraße St 2084.	
<b>Schutzgut Tiere / Pflanzen</b>	Der Änderungsbereich wird weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt. Von höherer Bedeutung ist die Gehölzreihe, welche im Osten in das Plangebiet ragt und erhalten wird.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht, welche insbesondere in Verbindung mit dem angrenzenden wertvollen Gehölzlebensraum von besonderer Bedeutung ist.
<b>Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft</b>	Das Plangebiet ist gemäß Übersichtsbodenkarte 25 durch fast ausschließlich Braunerden geprägt. Im Nordosten des Plangebietes sind diese aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich), verbreitet mit Hauptlage ausgebildet, im Südwesten aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lösslehm). Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeut-same Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (geringe Bedeutung).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt, dies befördert auch die Umsetzung der Ziele des Klimaschutzes.
<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in einem stark reliefierten Bereich sowie durch angrenzende Gehölzflächen, Bau- und Verkehrsflächen geprägt. Während den intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen ist, kommt der Baumreihe eine hohe Bedeutung zu.	Das Landschaftsbild wird durch das geplante Feuerwehrhaus verändert. Zugleich wird durch Erhalt der Baumreihe und durch Neupflanzungen im Bereich der Gebietseingrünung eine Einbindung des Baukörpers gewährleistet.
<b>Schutzgut Kultur-/Sachgüter</b>	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 Mensch</b>	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als Ackerstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Feuer-schutz der Bevölkerung und ansässigen Betriebe Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standort-kartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
<b>Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern</b>	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<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 Gemeinbedarfsfläche an planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch die geplante Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist im Besonderen das Augenmerk auch auf ein landschaftsangepasstes, bauliches Konzept zu richten, so dass Geländeänderungen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert bleiben.	
<b>Planungsalternativen</b>	Der Standort wurde zur Errichtung des Feuerwehrhauses gewählt, um insbesondere die Hilfszeiten für nördlich der Bundesautobahn gelegene Gewerbebetriebe einhalten zu können. Der unmittelbare Anschluss an die Staatsstraße St 2084 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete.	
<b>Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)</b>	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,6 ha, wovon ca. 0,4 ha als Eingriffsfläche zu werten sind, da sie als Baufläche auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen:  Eingriffsfläche: ca. 0,4 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,12 ha - 0,24 ha <sup>1</sup>	
<b>Empfehlung für die Kompensation</b>	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Ortsrandeingrünung zu realisieren.	
<b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>	Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung im vorliegenden Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u> : Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur überschlägigen Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt. Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Genehmigungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/ Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.	

<sup>1</sup> Die überschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgte gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung vom Januar 2003. Im Dezember 2021 wurde der Leitfaden neu aufgelegt, die Methodik zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs an die Bayerische Kompensationsermittlung, welche anstelle von Flächenumfängen zunächst Wertpunkte zugrunde legt, angelehnt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird der konkrete Ausgleichsbedarf nach dieser Methode ermittelt.

	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>
<b>Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden</b>	Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen: - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern ( <a href="http://www.umweltatlas.bayern.de">http://www.umweltatlas.bayern.de</a> ) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur ( <a href="http://fisnat.bayern.de/finweb/">http://fisnat.bayern.de/finweb/</a> ) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Stadt Dorfen: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Dorfen	
<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 Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
<b>Schwerpunkt der Umweltauswirkungen</b>	<p>In Schwindkirchen sollen durch Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses geschaffen werden. Das bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und ist zu klein. Zudem können aktuell die Hilfsfristen für die nördlich der Bundesautobahn A94 gelegenen Gewerbegebiete nicht eingehalten werden. Durch den geplanten Neubau wird der bestehende Bedarf an einem Standort gedeckt, der aufgrund der Lage und der unmittelbar anschließenden Staatsstraße St 2084 zügige Einsätze gewährleistet. Die im Bestand vorhandene Baumreihe im Osten des Plangebietes wird erhalten. Eine Einbindung des geplanten Feuerwehrhauses in die umgebende Landschaft wird durch eine Gebietseingrünung, die bereits im Flächennutzungsplan planerisch verankert ist, gewährleistet.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden.</p> <p>Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Gemeinbedarfsfläche an planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch die geplante Gebietseingrünung gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Dort ist im Besonderen das Augenmerk auch auf ein landschaftsangepasstes, bauliches Konzept zu richten, so dass Geländeänderungen auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert bleiben.</p> <p>Die Aufnahme als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auf einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 0,12 ha und 0,24 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung realisieren.</p>	

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

\_\_\_\_\_  
Heinz Grundner  
1. Bürgermeister (Siegel)

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