

## B. Verfahrensverlauf

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom **14.06.2023** die 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **03.07.2024** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom **03.07.2024** hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... festgestellt.

Dorfen, den .....

Siegel

.....  
Heinz Grundner      Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt Erding hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Erding, den .....

Siegel

.....  
Landratsamt Erding

8. Ausgefertigt

Dorfen, den .....

Siegel

.....  
Heinz Grundner      Erster Bürgermeister

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

Dorfen, den .....

Siegel

.....  
Heinz Grundner      Erster Bürgermeister

## **C. Begründung**

Inhalt:

1. Anlass, Planungsziele
2. Planungsrechtliche Grundlagen
3. Lage, Bestand und Umgebung
4. Planungsvorgaben
5. Städtebauliche Begründung
6. Verkehrserschließung
7. Ver- und Entsorgung
8. Grünordnung, Natur- und Artenschutz
9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Immissionsschutz
11. Denkmäler

### **1. Anlass, Planungsziele**

Im Osten der Ortschaft Kloster Moosen soll auf dem Flurstücks Nr. 640/1 sowie einem Teilbereich des Flurstücks 640 der Gemarkung Hausmehring ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Auf der Flurnummer 640/1 besteht bereits seit vielen Jahren und in mehreren Generationen ein Tief- und Erdbaubetrieb, der zugleich einen Fuhr- und Kiesgrubenbetrieb mit Containerservice beinhaltet. Der Betreiber möchte sein Betriebsgelände auf dem angestammten Grundstück in Kloster Moosen maßvoll nach Osten erweitern und über die Bestandsgebäude hinaus ein weiteres Gebäude als Betriebshalle errichten.

Die Stadt Dorfen ist bestrebt, angestammte Gewerbetreibende in ihrer Betriebsausübung zu unterstützen und im Gemeindegebiet zu halten, auch dann, wenn Betriebserweiterungen in der Fläche notwendig werden. Zu diesem Zweck soll im Rahmen gemeindlicher Bauleitplanung die Grundlage für eine Umsetzung geschaffen werden, da die städtebauliche Verträglichkeit der Maßnahme gegeben ist.

Das Architekturbüro Anger Groh Architekten aus Dorfen wurde beauftragt ein städtebauliches Konzept für das Grundstück zu erarbeiten und die Planung durchzuführen.

### **2. Planungsrechtliche Grundlagen**

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden

ist. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Die Darstellungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan stehen dem geplanten Vorhaben der Betriebserweiterung entgegen. Deswegen wurde in der Stadtratsitzung am 14.06.2023 die 24. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Das Plangebiet erhielt den Titel „Kloster Moosen Ost“. Das Verfahren läuft parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ (sog. Regelverfahren, § 30 BauGB).

### **3. Lage, Bestand und Umgebung**

Der 1,1 ha große Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 640/1 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 640, Gemarkung Hausmehring. Das Areal befindet sich am östlichen Ortsausgang von Kloster Moosen, nördlich der Ortsstraße Richtung Wampeltsham. Innerhalb der Umgriffsfläche ist bereits der seit etwa 70 Jahren bestehende Familienbetrieb ansässig.

Das betreffende Grundstück liegt in keinem festgesetzten Schutzgebiet. Kartierte Biotope, kartierte Bodendenkmäler, festgesetzte Überschwemmungsgebiete o.ä. befinden sich nicht im Umgriff.

Topografie und derzeitige Nutzung des Geländes lassen sich folgendermaßen beschreiben:

#### Flurnummer 640/1 Gemarkung Hausmehring:

- annähernd eingeebnetes Betriebsgelände ca. 2 m bis 3 m unterhalb des Straßenniveaus vor der bestehenden Zufahrt.
- Bestehende vor der Ostgrenze des Flurstücks gelegene Böschung, die Richtung Norden in der Höhe abnimmt und mit heimischen Gehölzen bewachsen ist. Der größte Höhenunterschied im Bereich der Böschung beträgt etwa 4 m im Südosten. Oberhalb der Böschung befindet sich landwirtschaftliche Feldfläche. An der nördlichen Grundstücksgrenze besteht ebenfalls eine bewachsene Böschung, die von Osten nach Westen ansteigt (Max. Böschungshöhe im Nordwesten etwa 4,0 m). Bestandgehölze in diesem Bereich.
- Solitärbaum (Eiche) nahe der Hauptzufahrt. Bewachsene Böschung und Feldzufahrt östlich der Hauptzufahrt.
- Auf dem Grundstück liegen zwei betriebliche Bestandsgebäude. Der Hauptteil der nicht bebauten Fläche wird für offene Lagerplätze, offene Stellplätze, Stellflächen für Mietcontainer sowie als innerbetriebliche Verkehrsfläche genutzt. Diese Flächen sind zum größten Teil unversiegelt. Im Südwesten des Grundstücks liegt ein Waschplatz für Betriebs-

fahrzeuge und -equipment mit Anschluss über einen Koalenzabscheider an den Abwasserkanal. Nordwestlich der Hauptzufahrt befindet sich eine innerbetriebliche Tankstelle.

Flurnummer 640 (Teilfläche) Gemarkung Hausmehring:

Diese Fläche ist Teil einer größeren landwirtschaftlichen Feldfläche mit intensiver Bewirtschaftung.

Die Umgebung ist wie folgt geprägt:

- Norden: nach Norden moderat abfallendes Gelände mit landwirtschaftlichen Flächen. In einer Entfernung von ca. 20 - 50 m befindet sich im Bereich eines Grabens das kartierte Biotop 7739-1147-001 (Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach), weiter nördlich Bahndamm mit Gleisanlagen der DB-Strecke München-Mühldorf (Entfernung ca. 210 m).
- Süden: nach Süden leicht ansteigendes Gelände; Ortsstraße nach Wampeltsham, dahinter einzelne Wohnhäuser (Kloster Moosen Nr. 42 und Nr. 50) sowie Grünlandflächen.
- Osten: ansteigendes Gelände mit intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen. In etwa m 240 m Entfernung liegt die Ortschaft Wampeltsham.
- Westen: Anwesen der Ortschaft Kloster Moosen, vornehmlich mit Wohnnutzung. Im Nordosten liegt ein Fischweiher.



Luftbild mit Änderungsumgriff, ohne Maßstab; Quelle Luftbild: Bayernatlas

#### 4. Planungsvorgaben

Das Vorhaben entspricht folgenden Zielen und Grundsätzen des **Landesentwicklungsprogramms**:

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)): Familienbetrieb bleibt am angestammten Ort bestehen; Erschließung vorhanden; neue Flächenausweisung geringfügig
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.2 (G)): Kompakte Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 (Z)): Anbindung an den Ort Kloster Moosen; Betrieb ist seit Jahrzehnten am Standort integriert.
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 (G)): Bestehende Unternehmung kann am Standort erhalten bleiben und sich betrieblich erweitern.

Das Plangebiet ist Teil des **Regionalplans der Region 14 – München** (Darstellung im Maßstab 1:100.000). Die 8. Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München (Gesamtfortschreibung) ist seit dem 01.04.2019 rechtskräftig.

Die Stadt Dorfen ist im Regionalplan zusammen mit Taufkirchen (Vils) als zentraler Doppelort eingetragen. Beide Orte sind als regionale Mittelzentren ausgewiesen und liegen auf einer Verkehrsachse, die entlang der B 15 in Nordsüd-Richtung verläuft. Sie übernehmen zusammen die Versorgungsaufgaben eines Mittelzentrums. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsausgang in Kloster Moosen, das geografisch etwa 2 km südöstlich der Stadt Dorfen liegt. Es ist dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen. Nördlich verläuft in gut 200 m Entfernung die Eisenbahnstrecke München- Mühldorf, südlich in etwa 700 m Entfernung die überregionale Verkehrsachse der Autobahn A94.

Das Plangebiet ist dem Landschaftsraum 09 Isar-Inn-Hügelland sowie dem Erholungsraum 10 „Östliches Isen-Sempt-Hügelland (südliches Isental, Goldachtal und dazwischen liegende Moränenzüge)“ zuzuordnen.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, regionale Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete, überörtliche Erholungseinrichtungen sowie eines der regionalen Biotopverbundsysteme werden durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

Im rechtsgültigen **Flächennutzungsplan** ist der südwestliche Teil der Umgriffsfläche als Gemischte Baufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Die restliche Fläche des Planungsumgriffs ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Westlich angrenzend liegen im innerörtlichen Bereich von Kloster Moosen weitere gemischte Bauflächen mit Schwerpunkt Wohnnutzung. Im Norden und Osten sind im Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Direkt südlich des Umgriffs führt ein überörtlicher Radweg entlang der Kloster Moosener Ortsstraße von Dorfen kommend nach Schwindkirchen.

### **5. Städtebauliche Begründung**

Die Stadt Dorfen möchte angestammte im Gemeindegebiet ansässige Gewerbetreibende unterstützen. Für die Stadt ist es wichtig, dass die im Gemeindegebiet angesiedelten Betriebe gute Bedingungen vorfinden, dauerhaft konkurrenzfähig zu bleiben und den Betrieb nach modernen Maßstäben zu führen. Dazu zählt in diesem speziellen Fall ein erhöhter Flächenbedarf aufgrund von notwendigen Betriebserweiterungen, was auch einen zusätzlichen Bedarf an Betriebsgebäuden einschließt. Der bestehende Betrieb besitzt zahlreiche Maschinen und Fahrzeuge, die aktuell dauerhaft im Freien abgestellt werden. Seine Büroräume befinden sich in beengten Verhältnissen. Daher möchte der Betrieb sein bisher genutztes Betriebsgelände um 15 m nach Osten erweitern und plant einen den Neubau einer Betriebshalle, um insbesondere betriebseigene Fahrzeuge und Maschinen unterzustellen und Büroräume auszulagern. Auf diese Weise gelingt es, Betriebsangehörigen einen angemessenen räumlichen Standard zu ermöglichen.

Folgende städtebauliche Ziele werden mit der 24. Flächennutzungsplan-Änderung verfolgt:

- Förderung von dringend benötigten Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe im Gemeindegebiet;
- Verhinderung von Gewerbeleerstand durch Neuplanungen an alternativer Stelle und Verhinderung von Wegzug des Betriebs aus dem Gemeindegebiet.
- Erhalt von Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet
- Nachverdichtung auf einem bereits genutzten Grundstück. Die Flächenerweiterung gegenüber dem bisher genutzten Grundstück beträgt lediglich ca. 1200 m<sup>2</sup>. Die intensivere Nutzung mit geringfügiger Erweiterung trägt insgesamt zur Flächenschonung bei.

- Lückenlose Eingrünung nach Norden und Osten, keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds.

Mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung soll der erste Schritt für eine Gebietsausweisung zum Gewerbegebiet erfolgen. Die Ausweisung spiegelt bereits in Teilen die heutige Grundstücksnutzung wider.

Bestehende Arbeitsplätze können dabei in Kloster Moosen erhalten werden. Durch diese Bauleitplanung finden die Bedürfnisse von lokalen Unternehmungen sowie der Bevölkerung besondere Berücksichtigung. Dadurch, dass Betriebe nicht abwandern müssen, kann die Altersstruktur der Bevölkerung im ländlichen Raum des Landkreises Erding und im ländlichen Münchner Osten gestützt werden. Entvölkerung und Landflucht wird entgegengewirkt.

## **6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrsanbindung des Betriebsgrundstücks ist bereits vollständig vorhanden. Die Betriebserweiterung wird intern an das aktuell genutzte Betriebsgelände angeschlossen. Die vorhandene und festgesetzte Zufahrt auf die öffentliche Ortsstraße befindet sich in einem übersichtlichen Straßenabschnitt, dessen Geschwindigkeit auf 30 km/h beschränkt ist. In beide Richtungen bestehen gute Sichtbedingungen beim Ein- und Ausfahren.

Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand. Um die Staatsstraße 2086 (schnellste Verbindung zu Autobahn und B15) zu erreichen, erfolgen betriebliche LKW-Fahrten in der Regel über Wampeltsham, so dass die Ortschaft Kloster Moosen wenig belastet wird.

## **7. Ver- und Entsorgung**

**Regenwasser:** Sauberes Niederschlagswasser darf nicht in öffentliche Kanäle eingeleitet werden. Es ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Da in der Gegend um Dorfen lehmige Böden vorherrschen, die wenig wasserdurchlässig sind, ist eine Rückhaltung über Riegeln und/oder Nutzung mittels Zisternen auf dem Grundstück sinnvoll. Der nördlich verlaufende Graben (kartiertes Biotop) auf Flurnummer 578/1 Gemarkung Hausmehring bietet Möglichkeiten für eine gedrosselte Einleitung.

**Schmutzwasser und Frischwasser:** Der bestehende Betrieb ist bereits an die Frischwasserversorgung und den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

**Wärmeversorgung:** Der bestehende Betrieb betreibt eine Hackschnitzel-Heizung, die auch für die ergänzende Bebauung vorgesehen ist.

## **8. Grünordnung, Natur- und Artenschutz,**

Die Flächennutzungsplanfläche ist derzeit im FNP als gemischte Baufläche mit einer großzügigen Eingrünung sowie angrenzender Landwirtschaftsfläche dargestellt und soll als Gewerbefläche mit Eingrünung ausgewiesen werden. Der ansässige Betrieb besteht langjährig und ist zum Großteil bebaut, daher ist die Fläche bereits anthropogen geprägt. Die verbleibenden, nicht stark verdichteten Flächen sind mindestens teilverdichtet. Das Bodengefüge mit seiner Funktionserfüllung ist entsprechend belastet.

Gehölzbestand ist auf dem bestehenden Betriebsgelände als Eingrünung im Nordwesten und Westen sowie als markanter Solitärbaum im Zufahrtbereich vorhanden. Diese Bestände bleiben im Verlauf der weiteren Planung erhalten. Im Osten befindet sich eine Birkenreihe im Böschungsbereich, die derzeit als Eingrünung der Fläche fungiert.

Durch die geplante Betriebserweiterung nach Osten wird diese entfernt, jedoch werden im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Eingrünung wird analog der bestehenden Gewerbefläche angepasst und nach Osten in neuem Umfang verlegt.

Ein Teil der Eingrünungsfläche im Osten wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Somit werden für Ausgleichszwecke extern benötigte, gute landwirtschaftliche Böden verschont und die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht.

Im beiliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermittelten Belange des Umweltschutzes detailliert dargestellt.

Im Eingriffsbereich sind keine Biotopkartierungen und keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Aufgrund des Gebietscharakters (angrenzende Straße, Bebauung) und der Nutzung der Fläche (Betrieb) können Verbotstatbestände bei Arten der FFH- Richtlinie (Anhang IV), bei Brutvogelarten (Brutvogelatlas) und streng geschützte Arten (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Etwa 20-40 m nördlich der Bebauungsplangrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen oder von der Planung beeinflusst.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird für nicht erforderlich gehalten.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs für die Eingriffsfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Flächennutzungsplanfläche ist zum Großteil bebaut bzw. wird betrieblich genutzt. Der westliche Bereich des Firmengeländes ist baurechtlich auch bereits genehmigt. Die Betriebserweiterung erfolgt nach Osten. Für die noch nicht genehmigten sowie noch nicht bebauten Eingriffsflächen werden entsprechende Ausgleichsflächen festgelegt.

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs ist im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches in der Eingrünung festgesetzt.

Weiterführende Informationen zur Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

## 10. Immissionsschutz

Schalltechnische Berechnungen durch das Sachverständigenbüro Hoock & Partner haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb (bestehende Betriebe und geplante Erweiterung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach ist es nicht erforderlich, in den Flächennutzungsplan Darstellungen zum Immissionsschutz aufzunehmen. Ein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte muss daher auf Ebene des Bauantrags (auch im Freistellungsverfahren) erbracht werden. Auf diese Thematik wird auf Ebene des Bebauungsplans näher eingegangen.

## 11. Denkmäler

Baudenkmäler werden durch die Überplanung des Umgriffs nicht berührt.

Im Umgriff befindet sich kein vermutetes oder kartiertes Bodendenkmal. Auf Bebauungsplan-Ebene muss vorsorglich auf die Meldepflicht, den Erhalt von Bodendenkmälern und die denkmalrechtliche Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz DSchG hingewiesen werden.

### Aufgestellt:

Dorfen, den .....

Dorfen, den .....

\_\_\_\_\_  
Heinz Grundner

Erster Bürgermeister Stadt Dorfen

\_\_\_\_\_  
Alexander Groh

Anger Groh Architekten