

Bebauungsplan Nr. 127:

„GE Kloster Moosen Ost“

Stadt Dorfen, Lkr. Erding

Umweltbericht

Verfasser und Architekt:

**ANGER
GROH**

Anger Groh Architekten PartGmbB
Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Bahnhofstraße 1 84405 Dorfen
T. 08081 604440 www.angergroh.de

Fassung vom

31.07.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens

1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

2.2 Schutzgut Wasser

2.3 Schutzgut Klima / Luft

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

2.5 Schutzgut Mensch

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 bei Nichtdurchführung der Planung

3.2 bei Durchführung der Planung

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes (Minimierungsmaßnahmen)

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsflächenbedarf und -maßnahmen)

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach §10a BauGB

1. Anlass, Umfang und Zielsetzung des Bebauungsplans

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Dorfen hat in der Stadtratsitzung am 14.6.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 qm bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Norden und Nordwesten des Bestandsgeländes befindet sich eine zu erhaltende Eingrünung mit ca. 750 m². Für weitere Grünflächen (Eingrünung und Ausgleichsflächen) sind ca. 375 m² vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Neubebauung geschaffen sowie der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und gesichert werden.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist die Bebauungsplanfläche zur Hälfte als Gemischte Baufläche mit Eingrünung und zur anderen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung der Standortnutzung zum Gewerbegebiet erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Somit erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

1.2 Lage und Umfang des Vorhabens



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Geltungsbereichs (Quelle: BayernAtlas)

Die Bebauungsplanfläche liegt am östlichen Ortsrand von Kloster Moosen, etwa 1,5 km südöstlich des Dorfer Ortskerns. Im Süden grenzt Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der Staatsstraße 2084 an die Bebauungsplanfläche an, gefolgt von zwei Wohnbebauungen und Landwirtschaftsflächen. Im Westen befindet sich ein großzügiges privates Grundstück mit Wohnbebauung, großem durchgrüntem Außenbereich sowie einem kleinen Weiher. Nach Norden sowie Osten schließen Landwirtschaftsflächen an den Geltungsbereich an.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt etwa **1,1 ha**. Davon wurden festgesetzt (inkl. genehmigter Bauflächen):

- ca. 9.500 m² als Gewerbegebiet einschließlich Zufahrt
- ca. 1.600 m² als Grünfläche

Die Erschließung erfolgt von Süden über die Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der Staatsstraße 2084.

1.3 Ziele des Umweltschutzes gemäß Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Bauleitplanung die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Fachgesetze:

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage folgender Fachgesetze durchgeführt:

§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, der Landespflege

§1a BauGB: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

§2 Abs. 4 BauGB: Vorschriften über die Umweltprüfung

§2a BauGB: Begründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht

EU-Richtlinie 2001/42/EG: Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

EU-UVP-Änderungs-Richtlinie 2014/52/52/EU: Ergänzende Vorschriften zur Umweltprüfung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes waren die westlichen Teilflächen des Geltungsbereiches baurechtlich bereits genehmigt. Daher ist die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. F. vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 26.04.2022) und § 21 Abs. 1 BNatSchG (geändert am 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert am 18.08.2021) für die noch nicht genehmigten sowie für die neuen Eingriffsflächen in diesem Bebauungsplanverfahren anzuwenden.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens *„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“* (2003, Fortschreibung Dezember 2021; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr).

Fachpläne:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Aussagen umweltrelevanter Fachplanungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe g BauGB, sowie deren Bestanderhebungen und Bestandsbewertungen im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Somit sind die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in den Umweltbericht ebenso einzuarbeiten, wie die Aussagen des Regionalplans der Region München 14, des Flächennutzungsplans der Stadt Dorfen, der naturschutzfachlichen Aussagen des Arten- und Biotopschutzprogramms, sowie der Biotop- und Artenschutzkartierung.

Planungsrelevante Aussagen sonstiger übergeordneter Fachplanungen (wie FFH-, SPA-Gebiete etc.) für naturschutzfachlich bedeutsame Bereiche liegen für die Planungsfläche nicht vor.

Landesentwicklungsprogramm (LEP):

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die nachhaltige räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns und enthält fachübergreifende und rahmensetzende Ziele. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, die letzte

Teilfortschreibung ist nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) am 01.06.2023 rechtskräftig geworden.

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (LEP 1.4.1, S.24).

Das aktuelle LEP ordnet die Stadt Dorfen zusammen mit der Gemeinde Taufkirchen (Vils) als Mittelzentrum dem allgemeinen ländlichen Raum zu (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Die Mittelzentren sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

In Hinblick auf den Bebauungsplan sollen der allgemein ländliche Raum u.a. 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. (LEP 2.2.5, S. 45)

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen

- günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,
- weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen,
- die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten,
- Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut und
- insbesondere regionaltypisch oder kulturhistorisch ausgeprägte Formen von Tourismus und Erholung gestärkt und ausgebaut werden. (LEP S. 57)

Die Stadt Dorfen ist die gesetzliche Verpflichtung, Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen, bekannt. Da es sich bei den Zielen um verbindliche Vorgaben handelt, die eine abschließende Abwägung enthalten, sind sie somit üblicherweise einer weiteren Abwägung nicht zugänglich.

Regionalplan (RP):

Gemäß Regionalplan liegt Dorfen als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum Münchens. Das Bebauungsplanareal befindet sich zwischen den Landschaftsräumen Nr. 08 „Isen-Sempt-Hügelland“ und Nr. 09 „Isar-Inn-Hügelland“.

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der nahen Umgebung sind keine Regionalen Grünzüge, keine Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiete im Regionalplan verzeichnet. Etwa 300 m nördlich des Bebauungsplans befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Isental und südliche Quellbäche (LSG-00506.01). Ebenso ist zum Teil flächendeckend das Trinkwasserschutzgebiet (Nr. 2210773900325) festgesetzt. Durch die geringfügige Betriebserweiterung sind keine negativen Einflüsse auf diese Schutzgebiete zu erwarten.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung werden die regionalplanerischen Ziele beachtet und weitgehend in der Planung berücksichtigt.

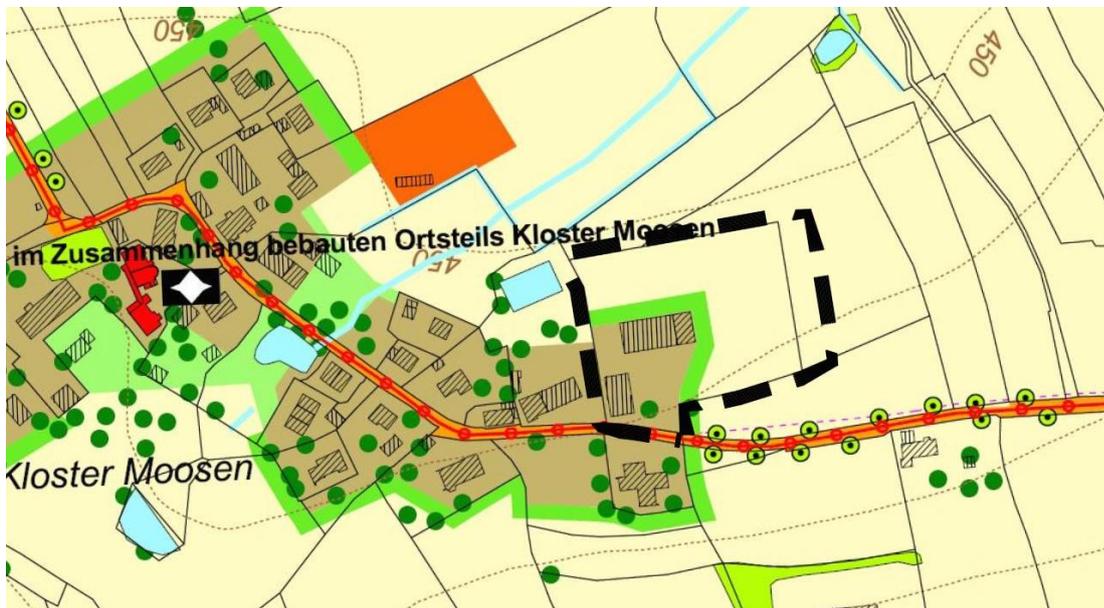
Flächennutzungsplan (FNP):

Abb. 2: FNP-Ausschnitt mit Bebauungsplanumgriff (Quelle: BayernAtlas)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen ist die Bebauungsplanfläche zur Hälfte als Gemischte Baufläche mit Eingrünung und zur anderen Hälfte als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Änderung der Standortnutzung zum Gewerbegebiet mit Ortsrandeingrünung erfordert eine Flächennutzungsplanänderung. Somit erfolgt die 24. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren, so dass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt ist und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stattfinden kann.

Arten-Biotopschutz-Programm:

Die Bebauungsplanfläche wird von keinem kartierten Biotop tangiert. Etwa 35 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“ (Biotop-Nr. 7739-1147-001). Das Biotop wird nicht in die Planung einbezogen.

Artenschutzkartierung:

Bisher sind keine Artennachweise der Artenschutzkartierung (ASK) für den Geltungsbereich bekannt.

Aufgrund der Standortbedingungen (bestehende Betriebsgelände) kann das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten auf der Bebauungsplanfläche mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird - auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) - daher für nicht notwendig gehalten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Auswirkung bei Durchführung der Planung

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan München, des Bayern-Atlas, des FIN-Web, des BLFD- sowie des Umwelt-Atlas-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im November 2023 durch einen Fachplaner des Architekturbüros Anger Groh eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Die Bebauungsplanfläche befindet sich südöstlich von Dorfen, am östlichen Ortsrand der Ortschaft Kloster Moosen.

Das Grundstück ist bereits bebaut und wird seit etwa 70 Jahren betrieblich genutzt. Die bestehenden Büro-, Lager- und Parkflächen wurden im Laufe der Zeit an die betrieblichen Notwendigkeiten angepasst. Ein Teilbereich des Firmengeländes im Westen ist in der Vergangenheit baurechtlich bereits genehmigt worden und bleibt im Bestand erhalten. Der östliche, bebaute Teilbereich soll nun mit der geplanten Erweiterung nach Osten baurechtlich gesichert werden.

Im Westen grenzt ein Mehrfamilienhaus mit großzügigem Grundstück sowie einem kleinen Weiher an den Bebauungsplan an. Auf dem bestehenden Betriebsgelände befindet sich im Nordwesten und Norden eine durchgehende Eingrünung. Darüber hinaus folgen im Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten der Bestandsfläche befindet sich eine markante Birkenreihe, die in diesem Bereich scheinbar als Ortsrandeingrünung fungiert, ebenfalls gefolgt von weiteren Ackerflächen. Die südliche Grenze des Grundstücks bildet die Verbindungsstraße zwischen Dorfen und der St 2084, wobei sich im südöstlichen Bereich noch eine Grünlandfläche zwischen dem Geltungsbereich und der Straße befindet.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“, der Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Laut Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern handelt es sich im Planungsgebiet fast ausschließlich um Braunerde aus Lehm über Lehm bis Tonschluff (Molasse, glimmerreich).

Das Gelände ist überwiegend eben und liegt bei ca. 456 m ü.NN. An der östlichen Grenze befindet sich eine Böschung mit markantem Gehölzbestand. Hier steigt das Gefälle um etwa 4 m auf ca. 460 m ü.NN.

Durch die betrieblich bedingte, intensive Nutzung der Fläche und den bestehenden Versiegelungen ist das Bodengefüge bereits verändert und anthropogen überprägt. Eine kulturhistorische Bedeutung und Altlasten sind bisher nicht bekannt.

Auswirkungen:

Zu beachten ist, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als Grünfläche festgelegt. Grundsätzlich gehen mit Neuausweisungen bzw. Erweiterungen von Gebieten auf freien Flächen, die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums.

Der Großteil der Bebauungsplanfläche ist bereits bebaut. Mit der Realisierung des Gewerbegebietes wird der bestehende Betrieb samt Lagerflächen innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und gesichert. Für den Bau der neuen Halle im Zuge dieser Bebauungsplanaufstellung sind an der östlichen Grenze (Böschungsbereich) Eingriffe in das Relief erforderlich, sie sind jedoch als gering zu werten, zumal sich die Bestandsituation nicht maßgeblich verändert.

Für die unbebauten Bereiche, die durch die geplante Betriebserweiterung überbaut werden, bringt die künftige bauliche Nutzung der Flächen zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene Flächen versiegelt bzw. durch höhere Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

Durch Begrenzung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau sowie gezielte Bepflanzung auf dem Gelände, können diese Auswirkungen reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der nutzungsbedingten geringen Flächenversiegelung auf der Hauptfläche im Vergleich zum jetzigen Bestand, entstehen geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die neue Eingrünung im Nordosten und Osten wird als mesophile Hecke ausgebildet und mit einer artenreichen autochthonen Extensiv-Saatgutmischung angesät und extensiv gepflegt. Diese Maßnahmen tragen zu einer erheblichen Verbesserung des Bodenhaushalts in diesem Bereich bei und tragen zur Sicherung der neu entstehenden Böschung bei.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen derzeit nicht vor. Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden nicht in die Planung einbezogen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Etwa 20-40 m nördlich der

Bebauungsgrenze verläuft ein wasserführender Graben, der in diesem Bereich als Biotop kartiert ist (Nr. 7739-1147-001 „Quellmulden und Bachläufe zwischen Kloster Moosen und Wasentegernbach“).

Auf dem westlichen Nachbargrundstück befindet sich ein kleiner Weiher. Weder der Graben noch der Weiher werden in die Planung einbezogen bzw. von der Planung beeinflusst.

Auswirkungen:

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können. Die umgebenden Gewässer werden nicht in die Planung einbezogen.

Der Großteil der Neubebauung findet auf bereits versiegelten Flächen statt. Ein Teil der Kiesfläche im Osten des Grundstücks wird neu versiegelt, eine nennenswerte intensivere Nutzung als zuvor ist jedoch ausgeschlossen, da die Kiesflächen derzeit intensiv als Lagerflächen genutzt werden. Ein ebenfalls geringfügiger Teil der Grünfläche in diesem Bereich entfällt als versickerungsfähige Bodenzone. Das anfallende Niederschlagswasser kann jedoch weiterhin gut im umgebenden Bodenraum versickern.

Im Bereich der bestehenden Grünfläche sowie in der neu herzustellenden Eingrünung im Norden und Osten kann die Versickerung weiterhin über die belebte Oberbodenzone erfolgen.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

2.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Klima im Gebiet ist als landkreistypisch zu bezeichnen, es entspricht weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt.

Es besteht im Norden und Osten des Plangebietes aufgrund der offenen Lage eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Der westliche und teils südliche Bereich ist bereits bebaut. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind eventuell im Osten vorhanden, aufgrund der geringfügigen Verschiebung der Bebauung nach Osten nicht maßgeblich von der Planung betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch die Betriebsabläufe auf dem Gelände, den Straßenverkehr der südlich angrenzenden Straße sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Umgebung.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige

klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Die Stadt Dorfen hat bisher noch kein abschließendes Klimaschutzkonzept erstellt. Klimaschutzmaßnahmen wurden und werden in diversen Projekten umgesetzt. Auf Bebauungsplanebene werden folgende Maßnahmen berücksichtigt, die klimatische Auswirkungen maßgeblich reduzieren können:

- Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur → Vermeidung von Neuversiegelung und CO₂-Emissionen
- Festsetzung zu Begrünung und Gehölzneupflanzungen im gesamten Areal mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Zulässigkeit von Dachbegrünung → Bindung von CO₂ und ökologisches Bauen
- Zulässigkeit von Solaranlagen → Nutzung regenerativer Energien
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für PKW-Stellplätze → Verbleib des Niederschlagswassers im natürlichen Kreislauf

Durch die geplante Überbauung werden geringe Auswirkungen auf das Kleinklima entstehen. Gewisse Auswirkungen entstehen grundsätzlich durch die Verringerung von offenen Bodenflächen zugunsten von Flächenbefestigungen und Bebauung, wodurch sich das Strahlungsverhalten zugunsten trockenerer und wärmerer Verhältnisse, in diesem Fall jedoch sehr geringfügig.

Anders als auf der zuvor als Lagerfläche genutzten Fläche im Nordosten und der bestehenden Birkenreihe im Osten, sind jedoch gezielte Begrünungsmaßnahmen festgelegt (Baumneupflanzungen), die sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft zu erwarten.

2.4 Schutzgut Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Beschreibung:

Auf der Bebauungsplanfläche befinden sich unterschiedliche Nutzungstypen.

Die Hauptfläche des Bebauungsplans, mit Bestandsgebäude, Fahr- und Lagerflächen, ist bereits bebaut und zum Großteil versiegelt bzw. teilversiegelt. Diese Fläche ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Westen, Nordwesten befindet sich eine gut eingewachsene Eingrünung, überwiegend wachsen hier Eschen, Hainbuchen und Ahorne. Im Osten ist eine markante Birkenreihe vorzufinden, die als Jungbestand einzustufen ist und daher eine eher sekundäre ökologische Bedeutung hat. Für den Neubau der geplanten Halle muss dieser Birkenbestand gerodet werden. Im Süden, im Zufahrtsbereich des Geländes, befindet sich eine große alte Eiche.

In der nahen Umgebung befinden sich hauptsächlich strukturarme, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Westen grenzt ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Dort befindet sich

eine großzügige Grünfläche mit Gehölzbestand sowie ein kleiner Weiher. Das Nachbarsgrundstück wird nicht in die Planung einbezogen.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches sind keine Flächen mit Schutzgebieten im Sinne der Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Waldflächen vorhanden. Die Biotop- und Artenschutzkartierung Bayern weist keine Kartierungen im Vorhabensbereich auf und es sind auch keine Einträge gemäß dem Arten- und Biotopschutzprogramm vorhanden. 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 und auch nicht von der Planung beeinflusst. Die potenziell natürliche Vegetation im Areal ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch unvermeidbare Flächeninanspruchnahmen gegeben. Derzeit offene bewachsene Flächen werden teilweise versiegelt. Der Umfang der neu zu versiegelnden Flächen ist jedoch verhältnismäßig gering. Für den Naturhaushalt, da u.a. Lebensräume für diverse Tierarten verloren gehen, sind die Auswirkungen generell bedeutend.

Das im Norden des Bebauungsplans kartierte Biotop wird von der Planung nicht beeinflusst. Der innerhalb des Geltungsbereiches betroffene Gehölzbestand im Westen und Nordwesten kann charakteristischen Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten bieten. Er bleibt jedoch in seinem Bestand erhalten, so dass Artenschutzbelange hier nicht betroffen sind.

Durch die Betriebserweiterung muss die Birkenreihe im Osten entfernt werden. Da sie als Jungbestand einzustufen ist, sind noch keine ökologisch maßgebenden Lebensräume betroffen, die durch die Rodung verloren gehen. Dennoch soll dem Verlust von Lebensraum hinsichtlich dem Schutzgut Arten und Lebensräume Rechnung getragen werden. Als Ersatz für die Rodung wird im Osten eine neue Eingrünung geschaffen, und die Aufwertungsmaßnahmen werden so festgelegt, dass die Eingrünung letztlich ökologisch wertvoller zu bewerten ist.

Durch diese Aufwertungsmaßnahmen soll die Umweltqualität in diesem Bereich erhöht werden. Die Eiche im Zufahrtbereich bleibt bestehen und wird von der Planung nicht berührt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH- noch in einem Vogelschutzgebiet. Landschafts- und Naturschutzgebiete sind ebenfalls nicht von der Planung betroffen, genauso wenig wie Biotopkartierungen.

Ergebnis:

Bisher sind keine Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten und Lebensräume zu erwarten. Grünflächen werden im Zuge dieser Bebauungsplanänderung z.T. sogar aufgewertet. Für Gehölzrodungen werden gemäß der Anwendung der Eingriffsregelung (s. Pkt. 4.2) eine entsprechende Ausgleichsfläche festgelegt. Auf den Rodungszeitpunkt außerhalb der Vogelbrutzeit wird im Bebauungsplan ebenfalls hingewiesen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Durch die betriebliche Nutzung des Geländes sind bereits diverse Vorbelastungen durch Lärm und Luftunreinheiten gegeben, die auf das Plangebiet einwirken können. Zusätzliche Immissionen bestehen durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Nahe des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbebauungen.

Auswirkungen:

Aufgrund der naheliegenden Bauungen wurde das Ingenieurbüro Hoock & Partner aus Landshut mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die wichtigsten Ergebnisse (Bericht Nr. DRF-5799-01 / 5799-01_E03 vom 15.12.2021) sind folgende:

„Die schalltechnischen Berechnungen haben ergeben, dass der nach Betreiberangaben prognostizierte zukünftige Gesamtbetrieb nach Erweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der schutzbedürftigen Nachbarschaft einhalten kann. Demnach scheint es nicht erforderlich, Festsetzungen zum Lärmschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen. Zudem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die Möglichkeiten von Festsetzungen zum Lärmschutz sind daher abseits einer Lärmkontingentierung ohnehin deutlich beschränkt. Sinnvoller scheint es beim späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung Genehmigungsauflagen aus der derzeit entstehenden schalltechnischen Untersuchung abzuleiten.

Als schalltechnischer Konflikt verbleibt jedoch die bereits für den Bestand prognostizierte Verletzung des sogenannten Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm am Wohngebäude "Kloster Moosen 42" durch die Abfahrt eines Lkw innerhalb der Nachtzeit.

[...] Dieser Konflikt soll künftig durch die Installation einer Prallscheibe vor dem betroffenen Fenster gelöst werden. Die Lösungsmöglichkeit wurde bereits rechnerisch geprüft und explizit vorgestellt. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist also bereits belegt.

[...] Aufgrund dieser Lösungsmöglichkeit, liegt keine unzulässige Konfliktverlagerung vor. Nachdem sich das betroffene Wohnhaus außerhalb des Geltungsbereichs der untersuchungsgegenständlichen Bauleitplanung befindet, können im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen werden. Auch im späteren Genehmigungsverfahren für die Betriebserweiterung kann eine entsprechende Auflage nicht formuliert werden, da das Wohnhaus nicht betriebszugehörig ist.

Demnach muss die Sicherstellung der Schallschutzziele anderweitig geregelt werden (z. B. städtebaulicher Vertrag). [...] Das weitere Bauleitplanverfahren bleibt davon zunächst unberührt.“

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der betrieblichen Nutzung sowie der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung keine Erholungsfunktion.

Ergebnis:

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Bebauungsplanareal ist, mit Ausnahme vom westlichen Areal, überwiegend landwirtschaftlich geprägt. Im Westen befindet sich ein großzügiges Grundstück mit Mehrfamilienhaus, großer Grünfläche und einem kleinen Weiher. Kleinräumig ist diese Freifläche landschaftsbildprägend, wird jedoch nicht in die Planung einbezogen. Besondere Blickachsen oder kulturhistorische Elemente sind in näherer Umgebung nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist als gering zu bezeichnen. Das Betriebsgelände besteht schon seit vielen Jahren und wird um einen vergleichsweise geringen Neubau erweitert. Für die zu rodende Birkenreihe wird eine neue Eingrünung weiter im Osten festgelegt, die nach Entwicklung von den gezielt festgesetzten Pflanzgeboten eine neue Grünstruktur im Gebiet bildet. Die geplante Halle wird somit gut in das Landschaftsbild integriert. Die markante Eiche im Zufahrtbereich wird nicht in die Planung einbezogen und bleibt in ihrem Bestand erhalten.

Ergebnis:

Es sind keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild zu erwarten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Offensichtliche Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen können, unterliegen, gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Verzögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Ergebnis:

Auf dem gesamten Grundstück sind derzeit keine Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung / Durchführung der Planung

3.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings soll der Betriebsstandort in Kloster Moosen mittels konzentrierter sowie erweiterter Funktionen zu einem Handelsschwerpunkt des Unternehmens im Dorfer sowie Erdinger Umfeld ausgebaut werden. Bei Nichtdurchführung der Planung müssten an anderer Stelle, unter schlechteren Bedingungen evtl. ungeeignete Flächen überplant werden. Ein ökologisch besonders wertvolles Entwicklungspotential, sofern von der Planung abgesehen wird, lässt sich auf Grund des bestehenden Betriebsgeländes, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung sowie der gewerblich beeinflussten Umgebung auf der Bebauungsplanfläche nicht erkennen.

3.2 Bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und z.T. Neuversiegelung betrieben. Es kommt zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die neue Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen durch entsprechende Berücksichtigung in der Planung kaum einer Bestandsminderung. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen wird die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffes

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes auf Ebene des Bebauungsplans (Minimierungsmaßnahmen)

- Erhalt des Großteils des vorhandenen Baumbestands im Westen und Nordwesten zur ökologischen Sicherung
- Festsetzung zur Herstellung einer neuen Eingrünung nördlich und östlich des Geländes, mit heimischen standortgerechten Bäumen → Schaffung einer Eingrünung zur Einbindung in die Umgebung sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzung zur Herstellung einer Fassadenbegrünung → Schaffung neuer Grünstrukturen, Bindung von CO₂ sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Zulässigkeit von Dachbegrünungen → Schaffung neuer Grünstrukturen, Bindung von CO₂ sowie als Habitat für verschiedene Tierarten
- Festsetzung von Photovoltaikmodulen auf Dächern → Gewinnung regenerativer Energien
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Nutzung der bereits vorhandenen Straße im Süden als Zufahrt → Vermeidung von Neuversiegelung
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung für Straßen, Wege und Freianlagen

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und -maßnahmen)

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes für die Bebauungsplanfläche erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021). Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Nachdem der Ausgangszustand der Schutzgüter im jeweiligen Untersuchungsraum ermittelt und bewertet worden ist, werden die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds prognostiziert.

Dazu wird, entsprechend dem Leitfaden, folgende Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan verwendet:

Vergleichende Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:

Hinweis: Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach Biotopwertliste; Umfang des Bebauungsplans ca. 11.120 m²; GRZ 0,4

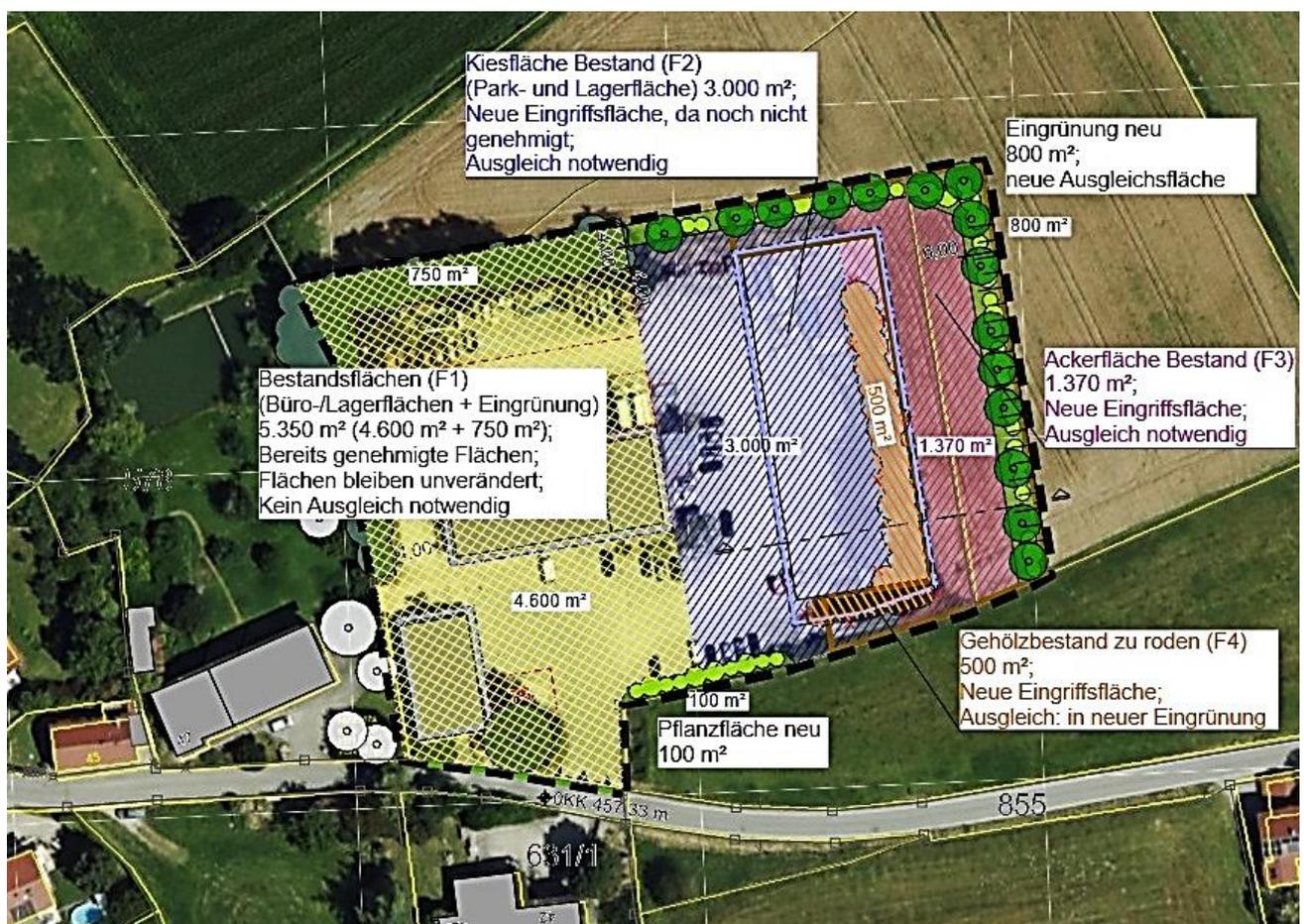


Abb. 2: Eingriffsflächen im Bebauungsplan (Quelle: AngerGroh; BayernAtlas)

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Bestandfläche F1	5.350	-	0	0
Kiesfläche F2	3.000	V12 (1)	0,4	1.200
Intensivacker F3	1.370	A11 (2)	0,4	1.096
Intensivacker (Eingrünung neu)	800	A11 (2)	0	0
Gehölzbestand F4	500	B311 (5)	0,4	1.000
Böschung (Pflanzfläche neu)	100	V51 (3)	0	0
Summe	11.120			3.296 WP

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge (je Planungsfaktor 5%) beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden - jedoch zu max. 20%.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin (-5%)	Straßenbeleuchtung kann nachtaktive Fluginsekten stark beeinträchtigen, da viele Insekten vom Licht der Leuchten angezogen werden. „Artenschutz durch umweltverträgliche Beleuchtung“.	Festsetzung im Bebauungsplan
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen (-5%)	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sind vielfältig und betreffen das städtische Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität. Sie stellt einen wertvollen Lebens- und Nahrungsraum für verschiedene Insekten und Vögel dar.	Festsetzungen im Bebauungsplan
Summe (max. 20%)		- 10%
Summe Ausgleichsflächenbedarf (WP)		2.966 WP

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	3.000 WP
Summe Ausgleichsbedarf	2.966 WP
Differenz	4 WP

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche m ²	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	2	B112	Mesophile Gebüsche	10	375	8	-	3.000
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten									3.000 WP

In der östlichen Eingrünungsfläche des Bebauungsplans werden **375 m²** als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Fläche wird im jetzigen Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche wird gemäß Festsetzungen als mesophile Hecke mit Baumpflanzungen hergestellt. Die Ansaat erfolgt mit einer autochthonen Regio-Untersaatgutmischung (Region 16) für Gehölze. Die Fläche wird max. zweimal jährlich (ab 15.06) gemäht. Das Mahdgut wird abtransportiert. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie das Mulchen der Fläche sind nicht gestattet. Der Eingriff wird mehr als ausreichend kompensiert, es erfolgt eine zusätzliche Verbesserung der Umweltqualität im Bereich.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der ansässige Betrieb besteht schon lange auf der Planungsfläche im Osten von Kloster Moosen. Die Fläche ist in Privatbesitz und aufgrund der Lage an einer Verbindungsstraße zu Dörfern sowie zur naheliegenden Autobahn A 94 für die vorgesehene Nutzung inkl. Betriebserweiterung geeignet. Die Erschließung ist bereits gegeben, demzufolge wird sich durch die Neuplanung keine Änderung ergeben. Da es sich bei der Ausweisung v.a. um die Sicherung eines bestehenden Betriebes handelt, der maßvolle Erweiterungsmöglichkeiten erhalten soll, kommt ein alternativer Standort aus ökonomischen Gründen nicht in Frage. Zudem hat der Eingriffsbereich nur eine relativ geringe Bedeutung für den Naturhaushalt, auch wenn die umgebende Landschaft z.T. ökologisch wertvolle Bereiche aufweist. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen schlüssig, Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

6. Beschreibung der Methodik (Technische Verfahren)

Zur Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft und zur Bewältigung der Eingriffsregelung, wurde der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr herangezogen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung einschlägiger Fachplanungen. Im Zuge des Bebauungsplanes hat das Büro Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, ein Immissionstechnisches Gutachten (Zusammenfassung unter Pkt. 2.5) im Auftrag der Stadt Dorfen erstellt.

Weitere Gutachten wurden beim jetzigen Planungsstand für nicht notwendig gehalten.

7. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Diese sind zwar nicht abzusehen, trotzdem ist im Rahmen des Monitorings zu prüfen, ob die Auflagen hinsichtlich Pflanzungen, Ansaat und Einfriedung erfüllt sowie zu gegebenem Zeitpunkt die Aufwertungsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche realisiert werden. Im Rahmen der Umweltprüfung werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter prognostiziert, sodass sich die Notwendigkeit einer Überwachung oder Überprüfung von Maßnahmen zur Verringerung der Auswirkungen nicht ergibt. Die Herstellung der Ausgleichsfläche - sobald vorhanden - wird von einem externen Fachbüro begleitet und nach Fertigstellung abgenommen. Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu prüfen. Die Gemeinde wird eine bis zu zweimal jährliche Begehung durchführen und dadurch die Maßnahmen auf ihre ökologische Wirksamkeit prüfen. Negativen Entwicklungen wird bei Bedarf durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gegengesteuert. Die Effizienz, der auf der neu zugeordneten Ausgleichsfläche durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen sollte nach fünf und nach acht Jahren kontrolliert werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Stadt Dorfen hat in der Sitzung am 14.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „GE Kloster Moosen Ost“ beschlossen. Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Das bestehende Firmengelände soll für den Neubau einer Betriebshalle geringfügig nach Osten erweitert werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Davon sind bereits ca. 8.000 m² bebaut bzw. werden betrieblich genutzt. Im westlichen Bereich des Firmengeländes ist eine Teilfläche von etwa 5.300 m² baurechtlich bereits genehmigt und wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Norden und Nordwesten befindet sich eine zu erhaltende Eingrünung mit ca. 750 m². Für neue Grünflächen (Eingrünung und Ausgleichsflächen) sind etwa 375 m²

vorgesehen. Die Erschließung erfolgt wie bisher über die bestehende Verbindungsstraße im Süden.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlage für eine Neubebauung geschaffen sowie der bestehende Betrieb samt Lagerfläche innerhalb des Geltungsbereiches baurechtlich geregelt und damit auch gesichert werden.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es z.T. zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen (s. Pkt. 4.1). Trotz dieser Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Der benötigte Ausgleichsflächenumfang wird gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (i.d.F.v. 15.12.2021) berechnet.

Entsprechend dem errechneten Ausgleichsflächenbedarf (s. Pkt. 4.2) werden in der östlichen Eingrünungsfläche des Bebauungsplans **375 m²** als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Die Fläche wird im jetzigen Bestand intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird gemäß Festsetzungen als mesophile Hecke mit Baumpflanzungen hergestellt.

Insgesamt wurden die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB werden zum entsprechenden Zeitpunkt in die Planung eingearbeitet.

Aufgestellt:

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister
Stadt Dorfen

Dipl.-Ing. Architekt Alexander Groh
Anger Groh Architekten