

23. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

**- Bereich „Konversion des ehemaligen
Werksgeländes der Ziegelei Meindl“ -**

- Begründung -

Stadt Dorfen
Rathausplatz 2
84405 Dorfen



Tel. 08081/411-0 Fax 08081/411-40
E-Mail: rathaus@dorfen.de
Internet: www.dorfen.de

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16
82549 Königsdorf



Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de

Fassung vom: 18.01.2023
Geändert am: 03.05.2023
Geändert am: 07.02.2024
Geändert am: 08.05.2024

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.....	5

1. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet, die vorliegende Änderungsplanung umfasst den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich „Konversion des ehemaligen Werks- geländes der Ziegelei Meindl“ mit einer Flächengröße von ca. 14,16 ha. Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, südlich der Bahnlinie München Ost - Simbach a. Inn und wurde im zentralen Bereich bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt. Derzeit sind in den Bestandsgebäuden der ehemaligen Ziegelei diverse Zwischennutzungen, wie z. B. gastronomische Nutzungen, Büros und Veranstaltungsräume zu verzeichnen. Der südliche Bereich wird landwirtschaftlich genutzt.

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 2019 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 23. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Revitalisierung der Konversionsfläche sind im Besonderen folgende Zielsetzungen des Landesentwicklungsprogrammes von Bedeutung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

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,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung 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) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden 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.

(Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2019)

3.2 Regionalplan München 2019

Im Hinblick auf die im Zuge der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Revitalisierung der Konversionsfläche ist von Bedeutung, dass die Stadt Dorfen im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen ist und an einem Schienenhaltepunkt liegt, so dass eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig ist (s. Ziel B II Z.3). Weiterhin sind folgende Zielsetzungen des Regionalplanes München von Bedeutung:

B II Siedlung und Freiraum:

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

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 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Begründung zu Z 2.3:

Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende, stärkere Entwicklung ist auf die zentralen Orte, an Schienenhaltepunkten und auf die in Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1:100.000, festgelegten Hauptsiedlungsbereiche [Anmerkung: Dorfen ist Hauptsiedlungsbereich] zu konzentrieren.

Die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf ein System leistungsfähiger zentraler Orte trägt zur wirtschaftlichen Stärkung und zur besseren Auslastung der vorhandenen und der geplanten Infrastruktureinrichtungen bei. Zugleich wird die Bereitstellung leistungsfähiger überörtlicher Versorgungseinrichtungen erleichtert und ein Beitrag zu ausgewogenen Verhältnissen in allen Teilräumen der Region geleistet.

In der Wachstumsregion München, in welcher Nachfragedruck und knappes Angebot zu einer Verteuerung der Siedlungsflächen führt, ist eine Lenkung stärkerer Siedlungsentwicklung auf dafür geeignete Räume (Hauptsiedlungsbereiche) von besonderer Bedeutung. Damit soll eine disperse Entwicklung an peripheren Standorten vermieden werden, welche verkehrlich und infrastrukturell weniger gut erschlossen und erschließbar sind. Dies hätte einen weiteren überproportionalen Anstieg des motorisierten Individualverkehrs und erheblichen Straßenaus- und -neubaubedarf zur Folge.

Durch ein verstärktes Siedlungsflächenangebot in infrastrukturell gut ausgestatteten und mit ÖPNV gut erschlossenen Teilräumen kann dem entgegengewirkt werden. Volkswirtschaftliche und raumordnungspolitische Fehlentwicklungen lassen sich so verhindern.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

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.[...]

B V Kultur, Freizeit und Erholung:

G 1.1 Einrichtungen der Kultur, für Freizeit und Erholung sollen als wichtige Standortfaktoren für die Entwicklung der Region gesichert und ausgebaut werden.

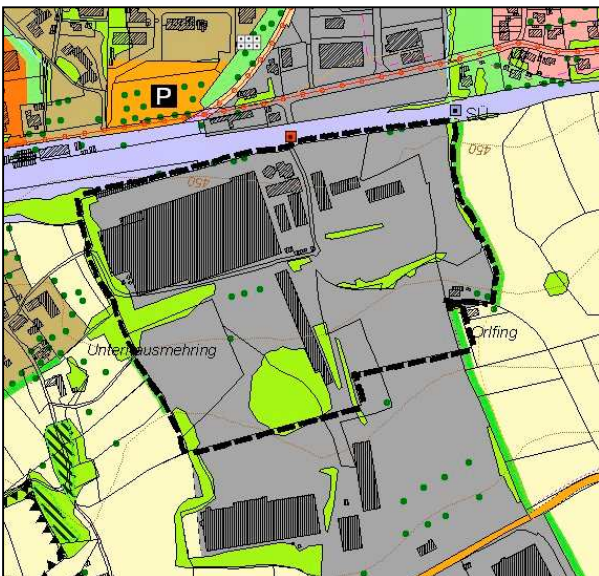
Z 2.1 Erreichbarkeit und Erschließung von Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie von Erholungsgebieten sind zu verbessern, insbesondere im ÖPNV.

(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 23. Änderung betroffenen Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.



Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für den Bereich „Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl“

Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant.

3.4 Amtliche Biotopkartierung

Das in der Biotopkartierung des LfU erfasste Biotop Nr. 7739-1139-001 „Verlandungsröhricht am östlichen Ortsrand von Dorfen“ ragt im Osten in den Änderungsbereich.

Biotop Nr. 7739-1139-001 „Verlandungsröhricht am östlichen Ortsrand von Dorfen“:

Das Biotop umfasst ein ca. 3 m hohes, mit nitrophilen Brennesseln und Gewöhnlicher Zaunwinde angereichertes Schilf-Großröhricht, das einen ca. 20-30 cm breiten begradigten Bach nahezu vollständig verdeckt.

Im Süden verbreitert sich das Teilbiotop über einen quellig vernässten Wiesenabschnitt mit Mädesüß-Hochstaudenfluren, die durch Mulchung beeinträchtigt sind. Begleitarten sind Zweizeilige Segge und Sumpf-Schachtelhalm sowie Ross-Minze, die von der nutzungsbedingten Eutrophierung profitiert.

Das Linearbiotop grenzt ohne weitere Pufferzone im Westen an Industrieanlagen, im Osten an einen großflächigen Maisacker.

(aus: Biotopkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

4. Anlass und Ziele der Planänderung

Die Stadt Dorfen hat am 18.01.2023 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern, um die planerischen Voraussetzungen zur Umgestaltung der Konversionsfläche der ehemaligen Ziegelei Meindl zu schaffen. Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll aufgrund des anhaltenden Bauraumbedarfs und, um die bereits vorhandenen weiteren Nutzungen (s. o.) zu erhalten und zu stärken, als gemischte Baufläche entwickelt werden. Zugleich werden im Übergang zur südlich angrenzenden, weiterhin gewerblich genutzten Fläche, sowie zur Gebietsein- und Durchgrünung, Grünflächen verankert, welche auch die im Bestand vorhandenen Gehölze, Waldflächen und Einzelbäume würdigen. Eine ursprünglich im Plangebiet verlaufende Gasleitung ist zwischenzeitlich stillgelegt.

Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache wird den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, umfängliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.



Die Stadt Dorfen nimmt mit der Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl als eine von zehn Modellkommunen am Projekt LANDSTADT Bayern, einer Initiative für innovative Stadtentwicklung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, teil. Mit Entscheidung von Januar 2024 wurde unter anderem Dorfen vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr auserwählt, im Rahmen des Projekts LANDSTADT Bayern auch in der weiteren Entwicklung der ehemaligen Ziegelei begleitet zu werden. Das Wettbewerbsgebiet entspricht dem Umgriff der Flächennutzungsplanänderung. Ziel ist es, innovative Konzepte und Visionen für neue Quartiere im Siedlungsbereich zu entwickeln, welche die Bereiche Leben, Arbeiten und Mobilität miteinander verknüpfen und die Vorteile des Stadtlebens mit der Lebensqualität auf dem Land ver-

binden. Im Rahmen dieses Wettbewerbs wurde ein Konzept für die Entwicklung des Areals erstellt, dessen Umsetzung nun auf Ebene des Flächennutzungsplanes vorbereitet werden soll.

Die Stadt Dorfen ist gemäß der Gebietsbestimmungsverordnung Bau zudem ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Dass der Bedarf an Wohnbau- und Gewerbegrundstücke tatsächlich hoch ist, kommt zum Ausdruck, indem der Stadt Dorfen aktuell Vormerkungen von über 500 Interessenten für Wohnbaugrundstücke vorliegen und bei der Stadt Dorfen mehrmals im Monat Anfragen zu verfügbaren Gewerbeflächen von Gewerbetreibenden eingehen.

Im Hinblick auf den Bodenschutz wurde die mit der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete Planung zudem gemäß der vom Landratsamt Erding, Abteilung 4 Bauen, Umwelt und Natur herausgegebenen „Checkliste für eine flächensparende Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschonungsklausel)“ überprüft.

5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	<p>Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, südlich der Bahnlinie München Ost - Simbach a. Inn und wurde im zentralen Bereich bis zur Schließung der Ziegelei Meindl ebenso wie die südlich anschließenden Flächen gewerblich genutzt. Das Gewerbegebiet ist zudem im Bebauungsplan Nr. 30 „Südlich der Bahn“ verbindlich überplant. Die weiteren Flächen werden landwirtschaftlich genutzt, im Bestand sind zudem Einzelbäume, Waldflächen und sonstige Gehölze vorhanden. Im Osten ragt ein in der amtlichen Biotopkartierung erfasster Verlandungsröhricht, welcher einen begradigten Bach säumt, in den Änderungsbereich.</p>	<p>Der Bereich „Konversion des ehemaligen Werksgebietes der Ziegelei Meindl“ wird als Mischbaufläche mit Grünflächen im Übergang zur südlich angrenzenden Gewerbefläche sowie zur umgebenden landwirtschaftlichen Flur verankert. Die im Bestand vorhandenen Waldflächen und Gehölzbestände werden erhalten.</p>
Zielsetzung der Plandarstellung		<p>Die bis zur Betriebsschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche soll aufgrund des anhaltenden Bauraumbedarfs und zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Zwischennutzungen als Mischbaufläche entwickelt werden. Die dargestellten Grünflächen dienen der Gebietseingrünung, die im Bestand vorhandenen Waldflächen und sonstigen Gehölze leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes. Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebranche wird den Zielsetzungen von Landesent-</p>

	Bestand	Planung
		wicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, umfängliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl umfänglich umgesetzt.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zugleich sind die im Bestand vorhandenen Gehölzflächen und Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich ist im Norden durch die Gebäude und Betriebsflächen der früheren Ziegelei geprägt, wodurch ein hoher Versiegelungsgrad bedingt ist. In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen kommt den Flächen keine Bedeutung zu. Ob die bestehenden Gebäude ggf. in Bezug auf die Fauna von artenschutzrechtlicher Relevanz sind, ist vor einem etwaigen Abriss der Gebäude zu prüfen. Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen im südlichen Planbereich kommt eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu, dagegen weisen die im Bestand vorhandenen Waldflächen und sonstigen Gehölze eine mittlere Bedeutung auf.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung schwerpunktmäßig auf bereits versiegelte Flächen konzentriert. Die darüber hinaus in Anspruch genommen intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind von geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Die Wald- und sonstigen Gehölzbereiche von mittlerer Bedeutung werden erhalten, im Bereich der Gebietseingrünung erfolgt im Vergleich zur derzeitigen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist im nördlichen Bereich weitgehend versiegelt. Die unversiegelten Bereiche sind von Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial geprägt. Im zentralen Bereich durchzieht ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten den Änderungsbereich von West nach Ost. In den unversiegelten Bereichen sind die Böden aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung anthropogen überprägt, unter Dauerbewuchs weisen sie eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Ggf. sind aufgrund der Vornutzung die Böden verunreinigt. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen. Aufgrund der Lage ist von hohen intakten Grundwasserflurabständen auszugehen. Gemäß Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes München ist mit für eine Niederschlagswasserversickerung ungünstigen Bodenverhältnissen zu rechnen. Die versiegelten Bereiche sind als Vorbelastung des Lokalklimas zu werten, da sie sich stärker als die Umgebung erwärmen, dagegen kommt den landwirtschaftlich genutzten Flächen eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu. Darüber hinaus wirken sich die Waldflächen und sonstigen Gehölze positiv auf das Lokalklima aus.	Durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache geht mit Realisierung der Planung nur in den derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzten Bereichen 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. Im Vorfeld der Bebauung des Bereiches werden Untersuchungen zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers durchgeführt. Sollten bei Umsetzung der Planung optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, wird das Landratsamt benachrichtigt.

	Bestand	Planung
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im nördlichen Bereich durch die Gewerbebrache, im südlichen Bereich durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Während die Gewerbeflächen als Vorbelastung zu werten sind, sind die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Dagegen wirken sich die im Bestand vorhandenen Gehölze, insbesondere die an der südlichen Grenze des Änderungsgebietes liegende Waldfläche positiv auf das Landschaftsbild aus.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert, wobei im nördlichen Bereich, welcher bereits durch die Gewerbe- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei vorbelastet ist, keine negativen Veränderungen zu erwarten sind. Positiv wirken sich zudem der Erhalt der Waldfläche und sonstigen Gehölzbestände aus sowie die Schaffung von Grünflächen, welche der Einbindung der Bauflächen dienen und zugleich eine optische Trennung zu den südlichen, weiter gewerblich genutzten Flächen bewirken.
Schutzgut 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.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen im Süden aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf. Die Zwischennutzungen der bestehenden Gebäude der früheren Ziegelei Meindl bereichern das Freizeitangebot der Stadt Dorfen.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Bevölkerung Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen im Westen und günstigen Erzeugungsbedingungen im Osten. Es wird bereits hier und in der nachfolgenden verbindlichen Satzung darauf hingewiesen, dass von den zukünftigen Bewohnern die landwirtschaftlichen Immissionen zu dulden sind. Bei der Durchführung der konkreten Bauleitplanung wird für den Planungsbereich geprüft, inwieweit sich schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume im Einwirkungsbereich der Bahnlinie oder des angrenzenden Gewerbes befinden. Auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung werden, sofern erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen (passiv, aktiv, architektonisch) festgelegt, um die einschlägigen Orientierungswerte einzuhalten. Durch Integration der bestehenden Zwischennutzungen im Bereich des Betriebsgeländes der ehemaligen Ziegelei Meindl in ein Gesamtkonzept wird neben dem Bauraumbedarf auch dem Bedarf an wohnortnahen Freizeiteinrichtungen Rechnung getragen.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	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.	

	Bestand	Planung
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall wird durch Inanspruchnahme einer Gewerbebrache den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, im Besonderen Rechnung getragen, darüber hinaus können umfängliche Erschließungsmaßnahmen vermieden werden. Durch Konzentration der Bauflächen auf eine innerstädtische, gewerbliche Brache wird zudem einer Zersiedelung durch Schaffung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt. Der in der Gesetzgebung verankerte Grundsatz, nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden, ist durch die Standortwahl somit umfänglich umgesetzt. Etwaige weitere Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Erhalt der Waldbestände und sonstigen Gehölze sowie durch Darstellung von Grünflächen, die der Gebietseingrünung und der Trennung zu den südlich angrenzenden gewerblichen Flächen dienen, gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Mit der Flächennutzungsplanänderung werden die planerischen Voraussetzungen zur Revitalisierung der Konversionsfläche geschaffen. Zugleich werden die im Bestand vorhandenen Grünstrukturen gewürdigt und eine Gebietsein- und -durchgrünung planerisch vorbereitet. Aufgrund dieser Zielsetzungen existieren zu dem Plankonzept der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Planungsalternativen, im Rahmen der Konkretisierung der Planung ist ein städtebauliches und grünordnerisches Konzept zu erarbeiten, welches die Verträglichkeit der verschiedenen Nutzungsarten fokussiert und die Durch- und Eingrünung der Bauflächen qualitativ gestaltet.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 14,2 ha, wovon ca. 3,5 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. 3,5 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 1,05 ha - 2,10 ha ¹	
Empfehlung für die die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes zu realisieren. Darüber hinaus gehende Ausgleichsverpflichtungen sind auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	
Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren	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.	

¹ 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.

	Bestand	Planung
Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden	Für die im Bericht enthaltenen Aussagen wurden folgende Quellen herangezogen: - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern (http://www.umweltatlas.bayern.de) - Bayerisches Landesamt für Umwelt: Bayerisches Fachinformationssystem Natur (http://fisnat.bayern.de/finweb/) - Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas - Stadt Dorfen: Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Dorfen	
Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse	Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.	
Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	Außer den generell gültigen Monitoringaufgaben sind keine spezifischen Maßnahmen für den Planbereich erforderlich, bzw. können erst auf der Ebene der Bebauungsplanung detailliert benannt werden.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	<p>Im Bereich „Konversion des ehemaligen Werksgeländes der Ziegelei Meindl“ soll die bis zur Betriebschließung der Ziegelei Meindl gewerblich genutzte Fläche aufgrund des anhaltenden Bauraumbedarfs und zur Sicherung und Stärkung der bestehenden Zwischennutzungen als Mischbaufläche entwickelt werden. Die dargestellten Grünflächen dienen der Gebietseingrünung, die im Bestand vorhandenen Waldflächen und sonstigen Gehölzbestände leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes.</p> <p>Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten, wobei sich die zusätzliche Versiegelung aufgrund der Inanspruchnahme einer gewerblichen Baufläche auf die Bereiche beschränkt, welche aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Darüber hinaus sind mit der Planung Veränderungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei dieses aufgrund der Bau- und Betriebsflächen der ehemaligen Ziegelei Meindl bereits deutlich vorbelastet ist.</p> <p>Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem sich die Bauflächen auf eine Gewerbebrache konzentrieren. Den Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung, mit Grund und Boden schonend und sparsam umzugehen, wird damit im Besonderen Rechnung getragen, umfängliche Erschließungsmaßnahmen werden vermieden, einer Zersiedelung durch Schaffung von Baugebieten auf der „Grünen Wiese“ mittelbar entgegen gewirkt.</p> <p>Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 1,05 ha und 2,10 ha¹ Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes zu realisieren. Darüber hinaus gehende Ausgleichsverpflichtungen sind auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.</p>	

Dorfen, den _____

Heinz Grundner
1. Bürgermeister (Siegel)



Ute Wellhöfer
(Planungsbüro U-Plan)
Planfertiger