

27. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dorfen

- 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

Daten der Änderungsbereiche:

Bereich "Schwindkirchen"
Bereich "Grüntegernbach-Sportanlage"
Bereich "Oberdorfen"
~~Bereich "Moorrenaturierung Isental"~~

Fassung vom: 04.12.2024
Geändert am: 01.04.2026

Bereich "Rinning"
Bereich "Südlich Winkl"
Bereich "Reithel"

Fassung vom: 05.03.2025
Geändert am: 01.04.2026

Bereich "Unterhausmehring"

Fassung vom: 05.03.2025 / 09.07.2025
Geändert am: 01.04.2026

~~Bereich „Schiltorn“~~
Bereich „Krautäcker Dorfen“

Fassung vom : 09.07.2025
Geändert am: 01.04.2026

Inhalt

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass.....	1
2. Plangebiet.....	1
3. Planwerk	2
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche.....	2
4.1 Bereich „Schwindkirchen“ (Nr. 1)	2
4.2 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)	3
4.3 Bereich „Oberdorfen“ (Nr. 3)	3
4.4 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)	3
4.5 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)	4
4.6 Bereich „Unterhausmehring“ (Nr. 6).....	4
4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	5
4.8 Bereich „Reithel“ (Nr. 8)	5
4.9 Bereich „Schiltern“ (Nr. 9)	6
4.10 Bereich „Krautäcker Dorfen“ (Nr. 10)	6
5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche	7
5.1 Bereich „Schwindkirchen“ (Nr. 1)	7
5.2 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)	7
5.3 Bereich „Oberdorfen“ (Nr. 3)	7
5.4 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)	8
5.5 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)	8
5.6 Bereich „Unterhausmehring“	8
5.7 Bereich „Südlich Winkl“	8
5.8 Bereich „Reithel“	9
5.9 Bereich „Schiltern“	9
5.10 Bereich „Krautäcker Dorfen“	9
6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	10
6.1 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)	10
6.2 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)	13
6.3 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)	15
6.4 Bereich „Unterhausmehring“ (Nr. 6).....	18
6.5 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7).....	22
6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 8)	26
6.7 Bereich „Feuerwehr Schiltern“ (Nr. 9)	29

1. Einleitung und übergeordneter Planungsanlass

Die Stadt Dorfen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006, welcher zwischenzeitlich mehrere rechtswirksame Änderungen erfuhr. In seiner Sitzung am 04.12.2024 hat der Stadtrat den Beschluss gefasst, die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Schwindkirchen“, „Grüntegernbach-Sportanlage“, „Oberdorfen“ und „Moorrenaturierung Isental“ einzuleiten. In seiner Sitzung am 05.03.2025 beschloss der Stadtrat Dorfen die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes um die Bereiche „Rinning“, „Unterhausmehring“, „Südlich Winkl“ und „Reithel“ zu erweitern. Am 09.07.2025 wurden aufgrund eines weiteren Stadtratsbeschlusses der „Bereich Unterhausmehring“ erweitert und die Bereiche „Schiltern“ und „Krautäcker Dorfen“ in die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes eingebunden. Aufgrund der für die Gebiete durchgeführten Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurden von der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Einwände und Anregungen vorgetragen, welche im Zuge der gemeindlichen Abwägung gewürdigt wurden. In diesem Zusammenhang entschied der Stadtrat im April 2026 die Planung für die Gebiete „Moorrenaturierung Isental“ und „Schiltern“ zunächst nicht weiterzuführen.

Mit der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen u. a. die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen an den vorhandenen Bedarf unter Berücksichtigung städtebaulicher und landschaftsplanerische Zielsetzungen angepasst werden, so dass ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbebauflächen gewährleistet ist. Dies führt zum einen zu Rücknahmen von Wohnbauflächen (Bereiche „Schwindkirchen“, „Oberdorfen“) und zum anderen zur Neuausweisung von Gemischten und Gewerblichen Bauflächen (Bereiche „Unterhausmehring“, „Rinning“, „Südlich Winkl“, „Reithel“). In Bezug auf die Freizeit- und Erholungsflächen werden der ursprünglich als Planungsziel im Flächennutzungsplan verankerte Badensee in Oberdorfen gestrichen, die Voraussetzungen zur Erweiterung der Sportanlage in Güntegernbach geschaffen und die historischen Krautäcker Dorfen als Kleingartenanlage gesichert. ~~Als naturschutzfachliche Planungsabsicht wird die Renaturierung der Niedermoorflächen im Bereich des Isentals durch Abgrenzung eines geeigneten Renaturierungsgebietes zum Ausdruck gebracht. Im Bereich „Schiltern“ wird zudem die Neuerrichtung eines Feuerwehrhauses planerisch vorbereitet.~~

Durch die im Rahmen der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogenen Nutzungsänderungen werden die Zielsetzungen von Landesentwicklung und Regionalplanung beachtet, insbesondere wird der Tatsache Rechnung getragen, dass Dorfen Mittelzentrum ist und im Regionalplan als Hauptsiedlungsbereich ausgewiesen ist, in welchem eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig ist. Darüber hinaus wird die Lage an der Bundesautobahn A 94 gewürdigt.

2. Plangebiet

Der Flächennutzungsplan umspannt das gesamte Gemeindegebiet. Die vorliegende Änderungsplanung umfasst nachstehende Teilbereiche, für welche jeweils die Flächengröße und die durch die Änderung vorbereitete Hauptnutzungsart angeführt sind.

1. Bereich „Schwindkirchen“, Flächengrößen: 0,50 ha und 0,91 ha, Fläche für die Landwirtschaft (ursprünglich: Wohnbaufläche)
2. Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“, Flächengröße: 1,15 ha, Grünfläche - Zweckbestimmung Sportanlage
3. Bereich „Oberdorfen“, Flächengrößen: ca. 0,32 ha, Fläche für die Landwirtschaft (ursprünglich: Wohnbaufläche) und 0,58 ha, Fläche für die Landwirtschaft (ursprünglich: Planungsziel Badensee)
- ~~4. Bereich „Moorrenaturierung Isental“, Flächengröße: 89,04 ha – Moorrenaturierungsfläche~~
5. Bereich „Rinning“, Flächengröße: 1,16 ha, Gewerbliche Baufläche, Erhaltenswerte Grünbestände
6. Bereich „Unterhausmehring“, Flächengröße: 3,05 ha, Gewerbliche Baufläche, Gemischte Baufläche
7. Bereich „Südlich Winkl“, Flächengröße: 1,83 ha, Gewerbliche Baufläche
8. Bereich „Reithel“, Flächengröße: 2,05 ha, Gewerbliche Baufläche
- ~~9. Bereich „Schiltorn“, Flächengröße: 0,21 ha, Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Feuerwehr~~
10. Bereich „Krautäcker Dorfen“, Flächengröße: 1,12 ha, Erhaltenswerte Grünbestände - Zweckbestimmung Dauerkleingärten

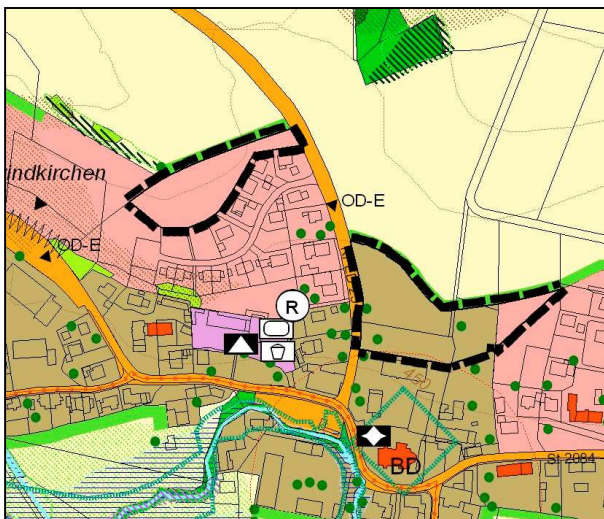
3. Planwerk

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.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen für die einzelnen Teilbereiche

4.1 Bereich „Schwindkirchen“ (Nr. 1)

Die beiden Teilflächen des Änderungsbereiches „Schwindkirchen“ sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohn- und Gemischte Bauflächen im Übergang des Siedlungsbereiches zur landwirtschaftlichen Flur dargestellt. Zudem sind bestehende Einzelbäume im Flächennutzungsplan verankert. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Schwindkirchen“ (Nr. 1)

4.2 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)

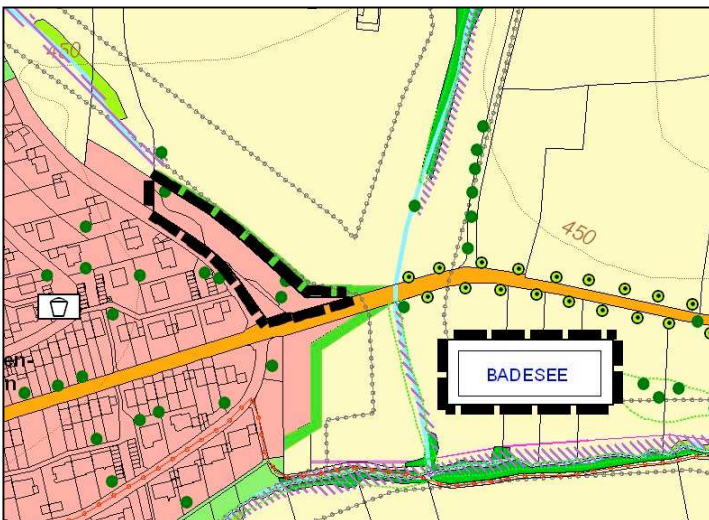
Der Änderungsbereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich grenzen die bestehende Sportanlage, im Norden, Westen und Süden Wasserflächen und Flächen für die Landwirtschaft an.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Grüntegernbach“ (Nr. 2)

4.3 Bereich „Oberdorfen“ (Nr. 3)

Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereiches „Oberdorfen“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche im Übergang des Siedlungsbereiches zur landwirtschaftlichen Flur dargestellt. Für die südliche Teilfläche sieht der rechtswirksame Flächennutzungsplan die Anlage eines Badesees vor. Die beiden Teilflächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

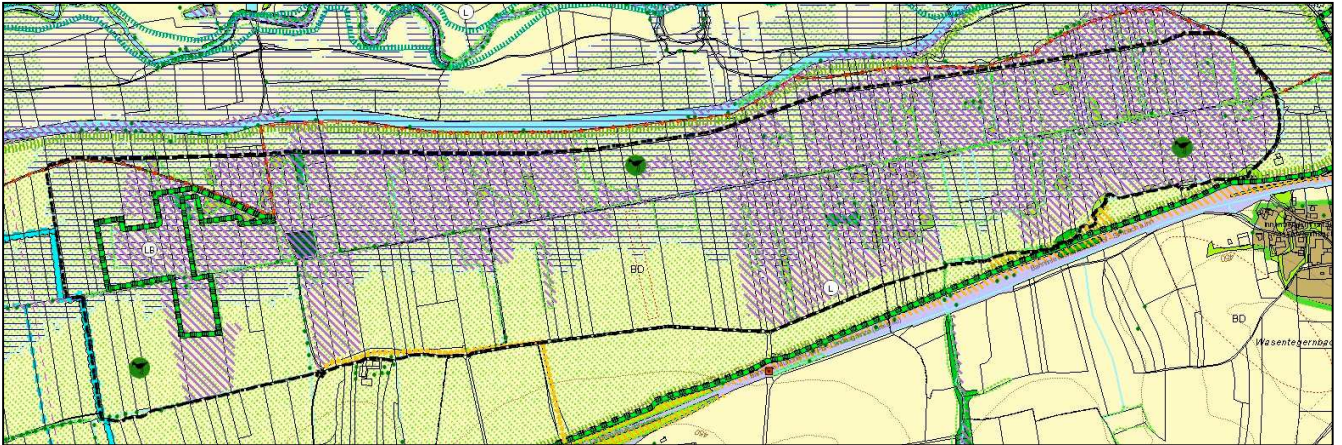


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Oberdorfen“ (Nr. 3)

4.4 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)

Der Änderungsbereich „Moorrenaturierung Isental“ umfasst Flächen im Isental, welchen eine hohe naturschutzfachliche Bedeutung beizumessen ist. Dies kommt unter anderen durch bereits bestehende Ausweisungen als Landschaftsschutzgebiet, Wiesenbrütergebiet, geschützter Landschaftsbestandteil (Teilflächen) zum Ausdruck. Zugleich sind im Plangebiet zahlreiche amtlich kartierte Biotop vorhanden. Teilflächen sind zudem als bedeutsame Feuchtgebiete und Gewässerlebensraum gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm verankert. Das nördliche Plangebiet ist darüber hinaus als Hoch-

wassergefahrenfläche (HQ 100) erfasst. Ferner liegt im zentralen Planbereich ein Bodendenkmal. Im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, sind für das Gebiet großräumig als Planungsziel der Erhalt und die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen sowie die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verankert. Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und gemäß der Zielsetzungen der naturschutzrechtlich ausgewiesenen Gebiete gepflegt.

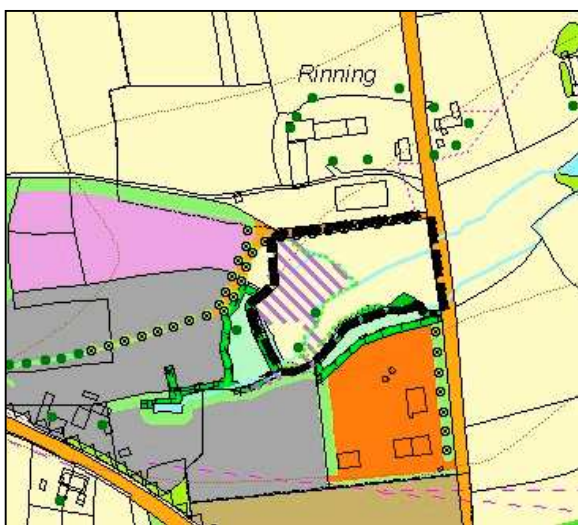


Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)

In der Darstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet ist ergänzend folgende Planungsziele dargestellt: Erhalt bzw. Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen

4.5 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)

Der Änderungsbereich „Rinning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, zugleich sind bestehende Gewässerläufe, Einzelbäume und Gehölze aufgenommen. Dem westlichen Teilbereich wird zudem gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund von Feucht- und Gewässerlebensräumen beigemessen.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Rinning“ (Nr. 5)

4.6 Bereich „Unterhausmehring“ (Nr. 6)

Der Änderungsbereich „Unterhausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich ragen geplante Gebietseingrünungen für die umliegenden Bauflächen sowie Gehölze, denen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine Bedeutung für den Biotopverbund beizumessen ist, in den Änderungsbereich. Für den südlichen Teilbereich ist im



rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Abbaufäche verankert. Der Änderungsbereich wird landwirtschaftlich genutzt und ist von Verkehrs-, Siedlungs- und Gehölzflächen sowie von Flächen für die Landwirtschaft umgeben.

Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Unterhausmehring“ (Nr. 6)

4.7 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der östlich angrenzenden Gewerbefläche hineinragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Die Fläche wird aktuell ebenso wie die umliegenden Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Süden verläuft die Bundesautobahn A 94.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

4.8 Bereich „Reithel“ (Nr. 8)

Der Änderungsbereich „Reithel“, welcher im Süden teilweise auf der Flur von St. Wolfgang liegt, ist in den Flächennutzungsplänen der beiden Gemeinden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Zugleich ragt die Gebietseingrünung der im Norden bereits geplanten und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen dargestellten Gewerbeflächen in den Änderungsbereich. Im Süden grenzt die Bundesautobahn A 94 an den Änderungsbereich, der landwirtschaftlich genutzt ist und von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Reithel“ (Nr. 8)

4.9 Bereich „Schiltern“ (Nr. 9)

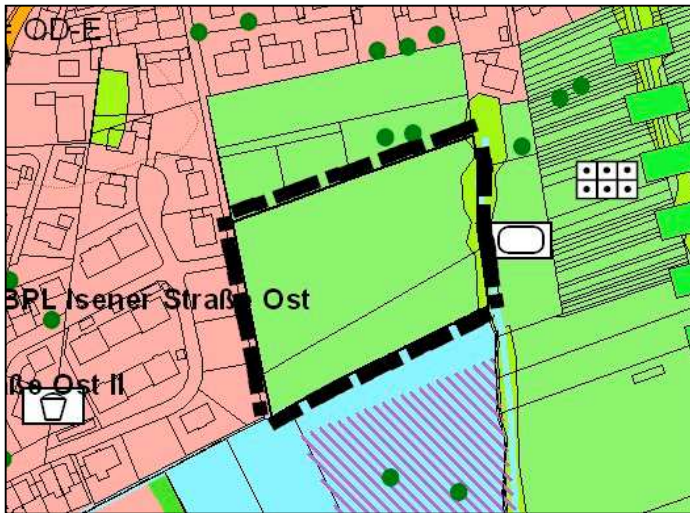
Der Änderungsbereich „Schiltern“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er grenzt im Westen an die Kreisstraße ED 22 und im Norden an eine Gemeindestraße an. Des Weiteren ist er von den Siedlungsflächen von Mitterschiltern sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Schiltern“ (Nr. 9)

4.10 Bereich „Krautäcker Dorfen“ (Nr. 10)

Der Änderungsbereich „Krautäcker Dorfen“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als erhaltenswerter Grünbestand dargestellt. Im Süden grenzen ein Regenrückhaltebecken, im Westen Wohnbauflächen, im Norden und Osten weitere erhaltenswerte Grünbestände, die z. T. als Sportanlage und Dauerkleingärten genutzt werden, an. Der Änderungsbereich wird bereits als Krautgarten genutzt und ist mit zahlreichen Gehölzen bestanden.



Darstellung des rechtswirksamen FNP für den Bereich „Krautacker Dorfen“ (Nr. 10)

5. Anlass der Planänderung in Bezug auf die einzelnen Teilbereiche

5.1 Bereich „Schwindkirchen“ (Nr. 1)

Um das Maß der baulichen Siedlungsflächen an den vorhandenen Bedarf anzupassen, werden im Bereich Schwindkirchen zwei im Norden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft verankert. Dadurch ist zugleich gewürdigt, dass im Westen von Schwindkirchen durch den Bebauungsplan Nr. 64 „Georg-von-Dillis-Siedlung III“ Bauland im Verfahren nach § 13 b BauGB geschaffen wurde. Zugleich wird die Gebietseingrünung für die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen angepasst, so dass die bebauten Bereiche weiterhin durch eine Ortsrandeingrünung in die umgebende Landschaft eingebunden sind.

5.2 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)

Um dem Bedarf an Sportflächen des ortsansässigen Sportvereins Rechnung zu tragen, wird die im Süden von Grüntegernbach bereits bestehende Sportanlage nach Westen erweitert. Dabei soll ein Uferstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungskante des Baderbächleins, für die natürliche Gewässerentwicklung freigehalten werden.

5.3 Bereich „Oberdorfen“ (Nr. 3)

Um im Nordosten von Oberdorfen die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erhalten und somit dem Flächenbedarf ortsansässiger Betriebe für die ackerbauliche Produktion Rechnung zu tragen, werden die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten, bislang noch unbebauten Flächen, zurückgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Vorrang der landwirtschaftlichen Nutzung kommt zugleich durch Rücknahme des gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan im Osten von Oberdorfen geplanten Badesees zum Ausdruck. Die Flächen bleiben weiterhin als Produktionsstandorte für die Landwirtschaft erhalten.

~~5.4 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)~~

~~Um das Planungsziel, eine zwischen Wasentegernbach und Dorfen gelegene Niedermoorfläche zu renaturieren und damit die Bedeutung der Moore als Ökosystem und für den Klimaschutz zu würdigen, werden die grundsätzlich für eine Renaturierung geeigneten Flächen im Flächennutzungsplan abgegrenzt und das entsprechende Planungsziel der Moorrenaturierung verankert. Für die Abgrenzung der Flächen waren geographische und hydrologische Eigenschaften maßgeblich. Die im Planbereich vorliegenden Flächeneigenschaften bieten ein hohes Potenzial für eine erfolgreiche Niedermoorrenaturierung.~~

5.5 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)

Um den nachgewiesen Bedarf an Gewerbeflächen ortsansässiger Betriebe Rechnung zu tragen, wird im Norden von Dorfen, südlich des Gehöfts Rinning eine weitere Gewerbliche Baufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Zugleich werden die im Änderungsbereich vorhandenen, für Natur und Landschaft hochwertigen Grünbestände, Feucht- und Gewässerlebensräume erhalten und gestärkt. Ein Uferstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungskante des anliegenden Gewässers, soll für die natürliche Gewässerentwicklung freigehalten werden. Die für den Eingriff erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen sollen am Ort des Eingriffs umgesetzt werden.

5.6 Bereich „Unterhausmehring“

Durch Erweiterung der im Süden von Dorfen bestehenden Misch- und Gewerbeflächen wird dem vorhandenen Bedarf Rechnung getragen und das bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verankerte städtebauliche Leitbild, den Bereich südlich der Bahnlinie vorrangig einer misch- und gewerbeflächigen Nutzung vorzuhalten, konkretisiert. Eine Eingrünung der Bauflächen im Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet bzw. ist durch bestehende Gehölze, die erhalten werden, gewährleistet. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Bedarf Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm aufgrund der Bundesstraße B 15 zu treffen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - Bauverbot besteht.

5.7 Bereich „Südlich Winkl“

Nicht zuletzt aufgrund der Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Südlich Winkl“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und zu stärken und durch Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung die Auspendlerquote gering zu halten. Eine Eingrünung der erweiterten Gewerbefläche nach Westen im Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. Ein Uferstreifen von

5 m, gemessen von der Böschungskante des Gewässers, soll für die natürliche Gewässerentwicklung freigehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Bedarf Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm aufgrund der Bundesautobahn BAB 94 zu treffen. Darüber hinaus sind bei Konkretisierung der Planung die gemäß § 9 Abs. 1 FStrG entlang der Bundesautobahn BAB 94 geltenden Anbauverbotszonen und Baubeschränkungszonen von 100 m bzw. 40 m zu berücksichtigen.

5.8 Bereich „Reithel“

Die Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen nach Süden trägt dem Bedarf an autobahnnahen Gewerbeflächen in einem Bereich Rechnung, welcher naturschutzfachlich von geringer Bedeutung ist. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt. Dies entspricht im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung. Eine Eingrünung der erweiterten Gewerbefläche nach Osten im Übergang zur offenen Landschaft wird durch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet. Ein Uferstreifen von 5 m, gemessen von der Böschungskante des Gewässers, soll für die natürliche Gewässerentwicklung freigehalten werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind bei Bedarf Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm aufgrund der Bundesautobahn BAB 94 und der Staatsstraße St 2084 sowie der vorhandenen bzw. sich noch in der Planung befindenden gewerblichen Nutzung zu treffen. Darüber hinaus sind bei Konkretisierung der Planung die gemäß § 9 Abs. 1 FStrG entlang der Bundesautobahn BAB 94 geltenden Anbauverbotszonen und Baubeschränkungszonen von 100 m bzw. 40 m zu berücksichtigen.

~~5.9 Bereich „Schiltern“~~

~~Um die planerischen Voraussetzungen zum Bau eines neuen Feuerwehrhauses in Schiltern zu schaffen und damit dem vorhandenen Bedarf an einem Standort Rechnung zu tragen, der aufgrund der Lage an übergeordneten Verkehrsstrassen und in der Nähe von Gewerbegebieten einen zügigen Einsatz ermöglicht, wird im Süden von Mitterschiltern eine Fläche für Gemeinbedarf verankert.~~

5.10 Bereich „Krautäcker Dorfen“

Die historische Bedeutung der im Süden von Dorfen bestehenden Krautgärten wird gewürdigt, indem für die im Flächennutzungsplan bereits als erhaltenswerte Grünbestände dargestellten Flächen die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ergänzt wird.

6. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

6.1 Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ (Nr. 2)

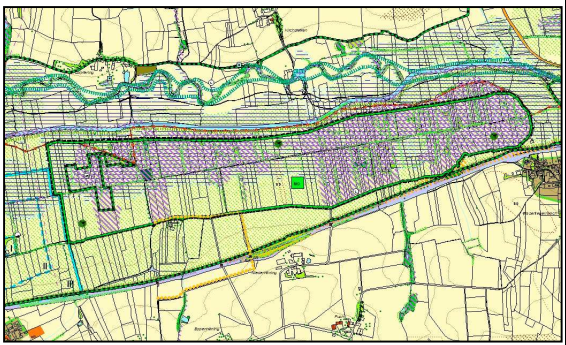
	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Grüntegernbach, westlich der Kreisstraße ED 25 und schließt westlich, jenseits des bestehenden gehölzgesäumten Baderbächleins an die bestehenden Sportanlagen an. Im nördlichen Anschluss befindet sich ein Stillgewässer, des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Auch das Plangebiet selbst wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.	Der Bereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Die Erweiterung der Sportanlage Grüntegernbach deckt den nachgewiesenen Bedarf des ortsansässigen Sportvereins.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Grüntegernbach-Sportanlage“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Den landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen kommt eine geringe Bedeutung, dem auf der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Baderbächlein mit Gehölzsaum eine mittlere Bedeutung für Pflanzen und Tiere zu.	In Abhängigkeit eines ggf. mit der Planung einhergehenden geringen Versiegelungsgrades ist von geringfügigen Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes auszugehen.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Plangebiet ist weitgehend ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. Im Südwesten ragen Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial in den Änderungsbereich. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Auf der östlichen Plangebietsgrenze verläuft das von Gehölzen gesäumte Baderbächlein. Das Plangebiet ist als wassersensibler Bereich erfasst, die Grundwasserstände können zeitweise hoch sein. Teilflächen liegen zudem im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Baderbächleins. In der Folge kommt dem Plangebiet in Bezug auf das Schutzgut Wasser eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.	

	Bestand	Planung
	Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen.	
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die umliegenden intensiv landwirtschaftlichen Flächen sowie die angrenzenden Sportanlagen geprägt (geringe Bedeutung). Als strukturierendes Element ist das von Gehölzen gesäumte Baderbächlein am östlichen Plangebietsrand zu nennen, das sich positiv auf das Landschaftsbild auswirkt.	Zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht davon auszugehen, dass die Anlage der Sportfläche mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden sein wird.
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 aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem bestehenden Bedarf an Sportflächen Rechnung. Bei den von der geplanten Nutzung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen.
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.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Sportflächen an bestehende Sportflächen angrenzen und nur Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden.	
Planungsalternativen	Die Stadt Dorfen strebt die Erweiterung der Sportanlage in Grüntegernbach an, um dem bestehenden Bedarf an Sportstätten an einem Standort Rechnung zu tragen, welcher aufgrund der bestehenden Sportanlagen bereits infrastrukturell erschlossen ist und welcher keine besonderen Bedeutungen für Natur und Landschaft aufweist, so dass keine grundsätzlichen Planungsalternativen bestehen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,50 ha, welche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage 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 höchstens von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 1,15 ha Bewertung: Kategorie I; Sonderfall Sportplatz: Faktor: 0,2 Kompensationsbedarf: 0,23 ha ¹	
Empfehlung für die Kompensation	Sofern naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich werden, wird empfohlen, diese im Plangebiet im Rahmen der Ausgestaltung der Sportanlage zu realisieren.	

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
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.	
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.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Durch Darstellung des Bereiches „Grüntegernbach-Sportanlage“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage soll dem vorhandenen Bedarf an Sportstätten Rechnung getragen werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die ggf. teilweise Versiegelung und Nutzungsänderung zu werten. Indem die Sportanlage an die bestehenden Sportstätten von Grüntegernbach angrenzt, infrastrukturell erschlossen ist und nur Flächen von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft in Anspruch genommen werden, ist ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft geleistet. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches als Sportanlage führt ggf. zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Sofern mit der Anlage der Sportanlage eine kleinflächige Versiegelung einhergeht, ist von einem naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von ca. 0,23 ha auszugehen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet umzusetzen.	

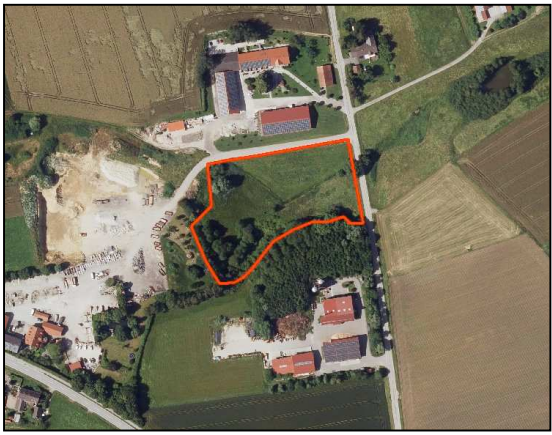
6.2 Bereich „Moorrenaturierung Isental“ (Nr. 4)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Osten von Dorfen im Bereich des Isentals, zwischen dem Gewässerlauf der Isen und der Bahnlinie. Die im Änderungsbereich liegenden Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich und im Sinne der Ziele der bestehenden Schutzgebiete (u. a. Landschaftsschutzgebiet, Wiesenbrütergebiet, geschützter Landschaftsbestandteil) gepflegt. Die umgebenden Flächen sind ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.	Für den Änderungsbereich wird die Moorrenaturierung als Ziel verankert.
Zielsetzung der Plandarstellung		Ziel ist die Renaturierung von Niedermoorflächen, um deren Bedeutung als Ökosystem und für den Klimaschutz zu würdigen.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Moorrenaturierung Isental“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich wurden in den Flächennutzungsplan folgende naturschutzfachlichen Flächenwidmungen übernommen: Landschaftsschutzgebiet, Wiesenbrütergebiet, geschützter Landschaftsbestandteil. Ferner sind im Plangebiet zahlreiche amtlich kartierte Biotope vorhanden, Teilflächen sind zudem als bedeutsame Feuchtgebiete und Gewässerlebensraum gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm verankert. Das nördliche Plangebiet ist als Hochwassergefahrenfläche (HQ 100) erfasst. Ferner liegt im zentralen Planbereich ein Bodendenkmal. Darüber hinaus sind im Landschaftsplan, welcher vollumfänglich in den Flächennutzungsplan integriert wurde, für das Gebiet großräumig als Planungsziel der Erhalt und die Ergänzung bedeutsamer Biotopverbundstrukturen von Feucht- und Gewässerlebensräumen sowie die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Den landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt in Abhängigkeit ihrer Nutzungsintensität und ihrer Artenzusammensetzung eine geringe bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu.	Durch Renaturierung der Niedermoorflächen wird ein wesentlicher Beitrag zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz geleistet. Zugleich wirkt sich die Renaturierung positiv auf moortypische Pflanzen und Tiere aus und stärkt die die Moorflächen auszeichnende Eigenart des Landschaftsbildes.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend durch Niedermoor- und Übergangsmoore geprägt, denen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt beizumessen ist. Zugleich liegt es im Überschwemmungsbereich der Isen (HQ100), zudem sind hohe Grundwasserstände prägend (hohe Bedeutung). Nicht degradierte Moore erfüllen wichtige Klimaschutzfunktionen. Unter anderem fungieren sie als Senke für Treibhausgase und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftentstehung. Degradierte Niedermoorflächen stellen dagegen eine wesentliche Treibhausgasquelle dar.	
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die Eigenart der landwirtschaftlich genutzten Moorflächen geprägt. Als strukturgebende Elemente sind einzelne Gehölze zu nennen. In der Gesamtschau ist das Landschaftsbild von hoher Bedeutung.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Kultur-/Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes liegt das Bodendenkmal D-1-7739-0059 „Siedlung des Mittelneolithikums, des Endneolithikums, der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der späten Latènezeit“.	Die Renaturierungsmaßnahmen sind so auszugestalten, dass das vorhandene Bodendenkmal erhalten bleibt. Eventuell zu Tage tretende weitere Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 2 DSchG.
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet, bis auf einen Radwegabschnitt, der im nordwestlichen Plangebiet verläuft, keine besondere Eignung auf.	Bei den von der geplanten Nutzung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Schilfrohrbereichen, Ödland/Unland sowie Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen. Durch Renaturierung der Moorflächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet, der sich mittelbar positiv auf die Umwelt und die Lebensbedingungen der Menschen auswirken kann.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Mit der Moorrenaturierung sind zahlreiche positive Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbunden.	
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete	Es ist von keinen entscheidungserheblichen negativen Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete auszugehen.	
"Nullvariante"	Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten. Die negativen Auswirkungen, die degenerierte Moore aufgrund ihrer Treibhausgasemissionen auf das Klima haben, würden bestehen bleiben.	
Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Die zur Niedermoorrenaturierung vorgesehenen Flächen wurden anhand geographischer, hydrologischer und edaphischer Eigenschaften so abgegrenzt, dass die mit den Renaturierungsmaßnahmen angestrebten Ziele erreicht werden können.	
Planungsalternativen	Zu der im Bereich des Isentals angestrebten Niedermoorrenaturierung bestehen keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Aufgrund der positiven Wirkungen der Niedermoorrenaturierung auf Natur und Landschaft ist von keinem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf auszugehen.	
Empfehlung für die Kompensation	Sofern im Rahmen der Konkretisierung der Planung naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich werden, wird empfohlen, diese in Zusammenhang mit der Moorrenaturierung im Plangebiet 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 die zu untersuchenden Schutzgüter: 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 bei Nichtdurchführung der Planung 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 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Zusammenfassung der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Zum Detaillierungsgrad der Angaben 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.	

	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	Zum Renaturierungsprojekt sollte ein Monitoringkonzept erarbeitet werden, so dass die angestrebten Ziele überprüft und bei Bedarf die Maßnahmen angepasst werden können.	
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Um das Planungsziel, eine zwischen Wasentegernbach und Dorfen gelegene Niedermoorfläche zu renaturieren und damit die Bedeutung der Moore als Ökosystem und für den Klimaschutz zu würdigen, im Flächennutzungsplan zu verankern, werden die grundsätzlich für eine Renaturierung geeigneten Flächen abgegrenzt und das entsprechende Planungsziel symbolhaft dargestellt. Durch Renaturierung der Niedermoorflächen wird ein wesentlicher Beitrag zum Boden-, Wasser- und Klimaschutz geleistet. Zugleich wirkt sich die Renaturierung positiv auf moortypische Pflanzen und Tiere aus und stärkt die die Moorflächen auszeichnende Eigenart des Landschaftsbildes. Somit ist von keinen erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen und keinem naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf auszugehen.	

6.3 Bereich „Rinning“ (Nr. 5)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Dorfen südlich des Gehöfts Rinning. Südöstlich befindet sich das Biomasseheizwerk Rinning. West- und südwestlich sind Abbaufächen zu verzeichnen, die als Gewerbe- und Gemeinbedarfsflächen entwickelt werden sollen. Das Plangebiet selbst wird aktuell im Norden durch landwirtschaftliche Nutzung, im Süden und Westen durch Grün- und Feuchtfächen, die einen Grabenlauf umgeben, geprägt.	Der Bereich „Rinning“ wird als Gewerbefläche im Norden und als erhaltenswerter Grünbestand im Süden und Westen in den Flächennutzungsplan aufgenommen.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch die Ausweisung der Gewerbefläche wird dem nachgewiesenen Bedarf ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen. Zugleich werden die naturschutzfachlich hochwertigen Feucht- und Gewässerflächen gewürdigt und gestärkt.

	Bestand	Planung
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Rinning“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, zugleich sind bestehende Gewässerläufe, Einzelbäume und Gehölze aufgenommen. Dem westlichen Teilbereich wird zudem gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund von Feucht- und Gewässerlebensräumen beigemessen.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Den im Norden zu verzeichnenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen kommt eine geringe Bedeutung, den im übrigen Plangebiet vorhandenen Feucht- und Gewässerlebensräumen eine mittlere bis hohe Bedeutung für Tiere und Pflanzen zu.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf Flächen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen beschränkt. Die Feucht- und Gewässerlebensräume werden erhalten und gestärkt. In der Gesamtschau ist von geringen Auswirkungen auf Flora und Fauna auszugehen.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Plangebiet ist ein Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten zu verzeichnen. In den landwirtschaftlich genutzten Teilbereichen ist der Boden anthropogen überprägt (mittlere Bedeutung). Im Süden und Westen des Plangebietes sind Gewässerläufe und Feuchtgebiete zu verzeichnen. Zudem ist der gesamte Planbereich als wasser-sensibler Bereich erfasst (mittlere Bedeutung). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen.	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche, wobei die Flächen mit höherer Bedeutung für den Naturhaushalt erhalten werden.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die landwirtschaftliche Nutzung, die vorhandenen Feucht- und Gewässerflächen sowie die umliegenden Nutzungen (Abbaufäche, Siedlungs- und Verkehrsflächen, Grünbestände) geprägt.	Das Landschaftsbild wird durch die geplante Bebauung verändert, wobei sich die Bebauung auf landwirtschaftlich genutzte Flächen beschränkt und die Feuchtflächen und Gewässerläufe, denen eine höhere Bedeutung beizumessen ist, erhalten und gestärkt werden.
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 Norden aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Betriebe Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen.
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 erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Gewerbliche Baufläche an bereits bestehenden Bauflächen angrenzt, keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind und die Feucht- und Gewässerflächen als erhaltenswerte Flächen gestärkt werden. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Die Zielsetzung der Planung, die Voraussetzungen zur Erweiterung im Bereich Rinning bereits bestehender Gewerbeflächen zu schaffen, damit dem Bauraumbedarf der ortsansässigen Betriebe Rechnung zu tragen und zugleich die naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche zu erhalten und zu stärken, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,16 ha, wovon ca. 0,31 ha als Eingriffsfläche zu werten sind, da sie als Baufläche auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,31 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,09 ha - 0,19 ha ¹	
Empfehlung für 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.	
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.	

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
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	Der Bereich „Rinning“ wird als Gewerbefläche im Norden und als erhaltenswerter Grünbestand im Süden und Westen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Durch die Ausweisung der Gewerbefläche wird dem nachgewiesenen Bedarf ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen. Zugleich werden die naturschutzfachlich hochwertigen Feucht- und Gewässerflächen gewürdigt und gestärkt. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Gewerbefläche an bestehende Siedlungsflächen angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und die naturschutzfachlich höherwertigen Feucht- und Gewässerflächen erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes auf einer bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,09 ha und 0,19 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung des grünordnerischen Konzeptes im Plangebiet zu realisieren.	

6.4 Bereich „Unterhausmehring“ (Nr. 6)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen im Südwesten von Unterhausmehring und grenzt unmittelbar östlich an die Bundesstraße B 15 an. Es ist von Siedlungsflächen bzw. von aktuell noch landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, für welche gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan die Entwicklung von Misch- und gewerblichen Bauflächen planerisch vorbereitet ist. Das Plangebiet selbst wird landwirtschaftlich genutzt, im zentralen Bereich befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude. Für den südlichen Planbereich ist im Flächennutzungsplan eine Abbaufäche verankert. Im Nordwesten und Osten ragen in das Plangebiet einzelne Gehölze.	Der Bereich „Unterhausmehring“ wird im Norden als Gemischte Baufläche, im Süden als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Übergang zur offenen landwirtschaftlichen Flur sind zudem eine Gebietseingrünung und zu erhaltende Gehölze verankert.
Zielsetzung der Plandarstellung		Mit der Ausweisung von Gemischten und Gewerblichen Bauflächen im Süden von Dorfen trägt die Stadt dem nachgewiesenen Bedarf Rechnung und setzt zugleich das im Flächennutzungsplan verankerte Leitbild, südlich der Bahnlinie schwerpunkt-

	Bestand	Planung
		mäßig gewerbliche Nutzungen zu etablieren, um. Zudem sind durch die Nähe zur Bundesautobahn A 94 optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben, so dass durch die Entwicklung von Gewerbeflächen der Gewerbestandort Dorfen gesichert und die Auspendlerquote gering gehalten werden können. Durch die verankerte Gebietseingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur und durch Erhalt bestehender Gehölze werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild gering gehalten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Unterhausmehring“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zugleich ragen geplante Gebietseingrünungen für die umliegenden Bauflächen sowie Gehölze, denen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine Bedeutung für den Biotopverbund beizumessen ist, in den Änderungsbereich. Für den südlichen Teilbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Abbaufäche verankert.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt. Den geringfügig in das Plangebiet ragenden Gehölzen, denen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm eine Bedeutung für den Biotopverbund zukommt, sind von mittlerer bis hoher Bedeutung für Flora und Fauna.	Mit der Planung ist der Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend von Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial aufgebaut. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen (mittlere Bedeutung). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (geringe Bedeutung).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, das bestehende Gehöft und die umliegenden Verkehrs- und Siedlungsflächen geprägt. Die in das Plangebiet ragenden Gehölze sowie Einzelbäume im Umfeld des Gehöftes bereichern das Landschaftsbild als strukturgebende Elemente.	Durch die Entwicklung der Misch- und Gewerbegebiete wird das Landschaftsbild, welches aufgrund der bestehenden B 15 bereits vorbelastet ist, beeinträchtigt. Durch die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Osten des Plangebietes sowie durch den Erhalt der im Bestand vorhandenen Gehölze werden die Beeinträchtigungen gemindert.
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.

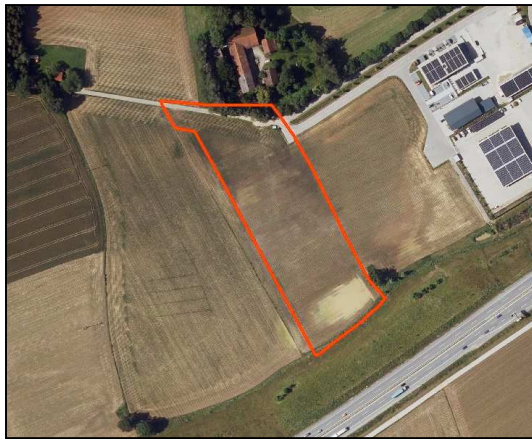
	Bestand	Planung
Schutzgut Mensch	Dem Plangebiet kommt für den Menschen aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutz- und Wirtschaftsfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Misch- und Gewerbeflächen im Umfeld übergeordneter Verkehrsstrassen trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung weitgehend um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen.
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.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Bauflächen an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzen und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung und Erhalt von Gehölzen gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanverfahren.	
Planungsalternativen	Zu der Planungsabsicht, im Süden von Dorfen im Umfeld übergeordneter Straßen weitere Gewerbe- und Mischbauflächen zu erschließen, die durch Gebietseingrünungen in die umgebende landwirtschaftliche Flur eingebunden sind und die keine Flächen mit hoher Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nehmen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 4,36 ha, wovon ca. 3,96 ha als Eingriffsfläche zu werten sind. 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. 3,05 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,92 ha - 1,83 ha ¹	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	

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
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.	
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.	

	Bestand	Planung
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Unterhausmehring“ soll durch Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen und gemischten Bauflächen befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei das Landschaftsbild bereits durch die angrenzenden und umliegenden Verkehrstrassen (B 15, BAB A 94) deutlich vorbelastet ist. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Bauflächen an bestehende und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzen, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung von Grünflächen planerisch vorbereitet wird bzw. durch Erhalt bestehender Gehölze gesichert ist. Die Entwicklung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches als Gemischte und Gewerbliche Bauflächen führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,92 ha und 1,83 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.5 Bereich „Südlich Winkl“ (Nr. 7)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, westlich der Bundesstraße B 15. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Des weiteren ist der Änderungsbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, für welche im Osten bereits eine gewerbliche Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan planerisch vorbereitet wurde. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der Bundesautobahn A 94.	Der Bereich „Südlich Winkl“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Westen dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Südlich Winkl“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort Dorfen zu sichern und die Auspendlerquote gering zu

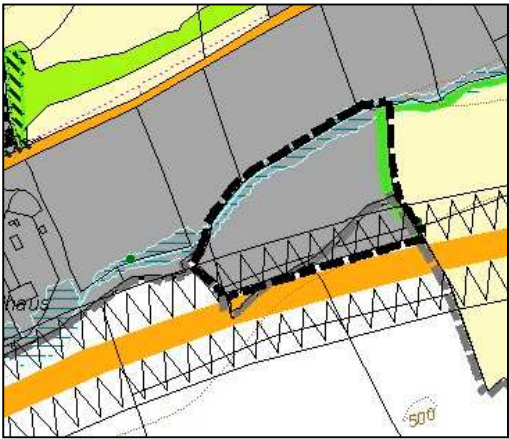
	Bestand	Planung
		halten. Durch die verankerte Gebietseingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild gering gehalten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Südlich Winkl“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, in welche im Osten die Gebietseingrünung der geplanten Gewerbefläche hinein ragt. Im Norden verläuft außerhalb des Plangebietes ein Geh- und Radweg. Im Süden verläuft außerhalb des Gemeindegebietes die Trasse der Bundesautobahn A 94.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Das Plangebiet ist weitgehend von Pseudogley-Braunerden, welche z.T. tiefreichend humos sind und sich aus Lößlehm zusammensetzen, geprägt. Im Norden ragen Braunerden aus glimmerreichem, schluffig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial in das Gebiet. Der Süden ist von einem Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten geprägt. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, Oberflächengewässer sind nicht zu verzeichnen (mittlere Bedeutung). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (geringe Bedeutung).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze fehlen weitestgehend. Zugleich ist das Landschaftsbild durch die südlich des Änderungsbereiches verlaufende Bundesautobahn A 94 deutlich vorbelastet..	Durch den Bau der Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild weiter verändert, die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Westen des Änderungsbereiches trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen bei.
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 aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden, kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen.
Wechselwirkungen zwischen und Schutzgütern	Es ist von keinen entscheidungserheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.	

	Bestand	Planung
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.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bauflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Etwaige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild werden durch Darstellung der Gebietseingrünung im Westen des Planbereichs gemindert. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	
Planungsalternativen	Zu der Planungsabsicht, im Umfeld der Bundesautobahn weitere Gewerbeflächen zu erschließen, die durch Gebietseingrünungen in die umgebende landwirtschaftliche Flur eingebunden sind und die keine Flächen mit hoher Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nehmen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,83 ha, wovon ca. 1,56 ha als gewerbliche Baufläche 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. 1,56 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,47 ha - 0,94 ha¹	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	
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	Im Bereich „Südlich Winkl“ soll durch Erweiterung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit der Lage an der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei das Landschaftsbild bereits durch die BAB A 94, deren Trasse südlich des Änderungsbereiches außerhalb des Gemeindegebietes Dorfen verläuft, deutlich vorbelastet ist.. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Baufläche angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Plandarstellung des bislang im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Bereiches, in welchen sich im Osten die geplante Gebietseingrünung für die östlich angrenzenden planerisch vorbereiteten Gewerbeflächen erstreckt, führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen 0,47 ha und 0,94 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung bzw. auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen zu realisieren.	

6.6 Bereich „Reithel“ (Nr. 8)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im Süden von Dorfen, im Südosten auf der Flur der Gemeinde St. Wolfgang und grenzt unmittelbar nördlich an die Trasse der Bundesautobahn A 94 an. Der Änderungsbereich ist von landwirtschaftlich genutzten und bereits als Gewerbeflächen ausgewiesenen Flächen umgeben. Das Plangebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West.	Der Bereich „Reithel“ wird als gewerbliche Baufläche mit Gebietseingrünung nach Osten dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Nicht zuletzt aufgrund der Bundesautobahn A 94 sind im Süden von Dorfen optimale Standortbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbe gegeben. Demzufolge ist von einer weiter zunehmenden Nachfrage an Gewerbeflächen auszugehen. Die im Bereich „Reithel“ angestrebte Erweiterung der planungsrechtlich bereits gesicherten Gewerbeflächen soll einen Beitrag leisten, den Bedarf zu befriedigen, dadurch den Gewerbestandort zu sichern und die Auspendlerquote gering zu halten. Dabei wird seitens der Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang angestrebt, was im Besonderen den Vorgaben der Landesentwicklung entspricht. Durch die verankerte Gebietseingrünung im Übergang zur landwirtschaftlichen Flur werden die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Landschaftsbild gering gehalten.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Reithel“, welcher im Süden teilweise auf der Flur von St. Wolfgang liegt, ist in den Flächennutzungsplänen der beiden Gemeinden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West. Zugleich ragt die Gebietseingrünung der im Norden bereits geplanten und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dorfen dargestellten Gewerbeflächen in den Änderungsbereich. Im Süden grenzt die Bundesautobahn A 94 an den Änderungsbereich.	
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere erreicht.

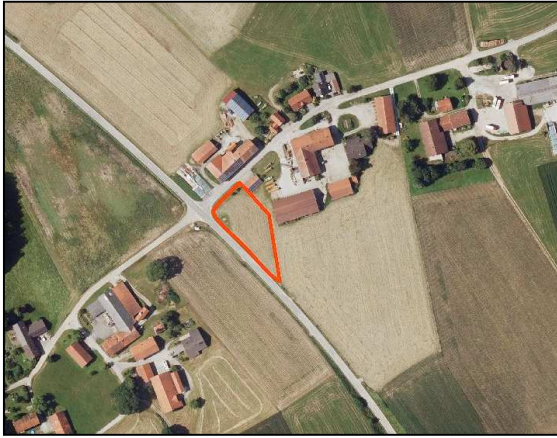
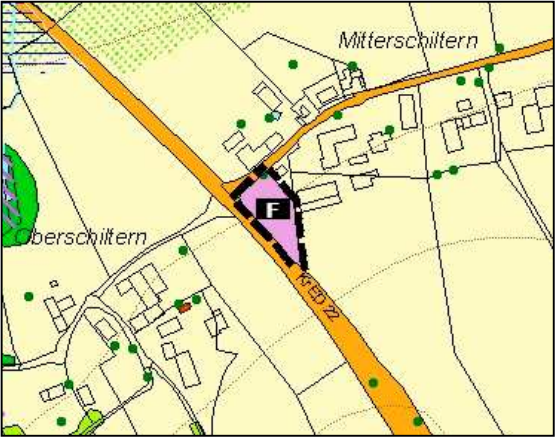
	Bestand	Planung
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Norden des Änderungsbereiches ist ein Bodenkomplex von Gleyen, welche sich aus carbonatfreien lehmigen Talsedimenten bildeten, ausgebildet. Im Süden sind aus Lößlehm aufgebaute Braunerden zu verzeichnen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt auf. Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Im Norden durchzieht ein Gewässerlauf das Plangebiet von Ost nach West (mittlere Bedeutung). Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, der Gewässerlauf fungiert in Verbindung mit dem bestehenden Relief zugleich als Kaltluftabflussbahn, (geringe bis mittlere Bedeutung).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche. Im Bereich der geplanten Gebietseingrünung wird im Vergleich zur derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung der Schutzgüter des Naturhaushaltes erzielt.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist derzeit durch die Lage im Übergang von bebauten Flächen und offener Landschaft geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. einzelne Gehölze, fehlen im Bereich der zur Bebauung vorgesehenen Teilfläche. Zugleich ist zu würdigen, dass das Landschaftsbild durch die Trasse der Bundesautobahn A 94 stark vorbelastet ist.	Durch den Bau der Gewerbeflächen wird das Landschaftsbild weiter verändert, die planerisch vorbereitete Gebietseingrünung im Osten des Änderungsbereiches trägt zur Minderung der Beeinträchtigungen bei.
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 aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Durch Bereitstellung von Gewerbeflächen im Umfeld der Bundesautobahn A 94 trägt die Stadt Dorfen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandorts Dorfen bei. Indem ortsnahe Arbeitsplätze geschaffen werden kann auch unter Berücksichtigung des angestrebten Bevölkerungszuwachses die Auspendlerquote gering gehalten werden. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Ackerstandorte mit günstigen Erzeugungsbedingungen.
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. Zugleich ist zu berücksichtigen, dass der Planbereich durch die unmittelbar angrenzende BAB A 94 bereits stark vorbelastet ist.	
Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die gewerbliche Baufläche an vorhandene bzw. planerisch vorbereitete Bau- und Verkehrsflächen angrenzen und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Eine Konkretisierung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	

	Bestand	Planung
Planungsalternativen	Zu der Planungsabsicht, im Umfeld der Bundesautobahn weitere Gewerbeflächen zu erschließen, die durch Gebietseingrünungen in die umgebende landwirtschaftliche Flur eingebunden sind und die keine Flächen mit hoher Bedeutung von Natur und Landschaft in Anspruch nehmen, existieren keine grundsätzlichen Planungsalternativen.	
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,05 ha, wovon ca. 1,81 ha als gewerbliche Baufläche 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. 1,81 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,35 ha - 0,71 ha¹	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich zum einen auf Flächen, welche der Eingrünung des Gebietes dienen, zu realisieren, zum anderen auf Flächen aus dem Ökokonto der Stadt Dorfen.	
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.	
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.	

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
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	Im Bereich „Reithel“ soll durch Erweiterung der bestehenden bzw. im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereiteten gewerblichen Bauflächen, der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, welcher in Zusammenhang mit der Lage an der Bundesautobahn A 94 weiter zunehmen wird, befriedigt werden. Dadurch soll der Gewerbestandort Dorfen gesichert und gestärkt werden. Zugleich soll die Auspendlerquote durch Bereitstellung von wohnortnahen Arbeitsplätzen gering gehalten werden. Des Weiteren strebt die Stadt Dorfen eine interkommunale Zusammenarbeit mit der Gemeinde St. Wolfgang an. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden, wobei das Landschaftsbild bereits durch die Trasse der BAB A 94 stark vorbelastet ist. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die gewerbliche Baufläche an eine bestehende Bebauung bzw. an im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits planerisch vorbereitete Bauflächen und die BAB A 94 angrenzt, nur Bereiche von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen sind und eine Eingrünung des Gebietes bereits im Flächennutzungsplan durch Darstellung einer Grünfläche planerisch vorbereitet wird. Die Entwicklung von Gewerbeflächen auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 0,35 ha und 0,71 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

6.7 Bereich „Feuerwehr Schiltern“ (Nr. 9)

	Bestand	Planung
Graphische Darstellung		
Verbale Beschreibung	Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet, südlich der Goldach, am südwestlichen Ortsausgang von Mitterschiltern. Westlich grenzt die Kreisstraße ED 22, nördlich eine nach Schwindkirchen führende Gemeindestraße an. Des Weiteren ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.	Der Bereich „Feuerwehrhaus Schiltern“ wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt.
Zielsetzung der Plandarstellung		Durch den geplanten Neubau wird der bestehende Bedarf an einem Standort gedeckt, der aufgrund der Lage und der unmittelbar anschließenden Kreisstraße ED 22 zügige Einsätze gewährleistet.
Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan	Der Änderungsbereich „Feuerwehr Schiltern“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.	

	Bestand	Planung
Schutzgut Tiere / Pflanzen	Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, was eine geringe Bedeutung für Tiere und Pflanzen bedingt.	Mit der Planung ist der teilweise Verlust der Vegetationsdecke verbunden, wobei sich die geplante Bebauung auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen konzentriert, welche von geringer Bedeutung für Natur und Landschaft sind.
Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft	Im Plangebiet herrschen Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial vor. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sind die Böden jedoch anthropogen überprägt. Sie weisen demzufolge eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden auf. Im Plangebiet ist von einem hohen intakten Grundwasserflurabstand auszugehen, es sind keine Oberflächengewässer zu verzeichnen, was eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser bedingt. Dem Änderungsbereich kommt eine allgemeine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zu, bedeutsame Kaltluftabflussbahnen sind nicht zu verzeichnen (geringe Bedeutung).	Mit Realisierung der Planung geht derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzter Boden durch Versiegelung verloren. Mit der Versiegelung einher geht der Verlust von versickerungsaktiver Fläche und von Kaltluftentstehungsfläche.
Schutzgut Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie umgebende Verkehrs- und Siedlungsflächen geprägt. Strukturierende Elemente, wie z. B. Einzelbäume fehlen.	Das Landschaftsbild wird durch das geplante Feuerwehrhaus verändert, wobei dieses durch angrenzende Verkehrsflächen bereits vorbelastet ist.
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 aktuell eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche zu. Für die Erholung weist das Gebiet keine besondere Eignung auf.	Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Feuererschut der Bevölkerung und ansässigen Betriebe Rechnung. Bei den von der geplanten Bebauung in Anspruch genommenen landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung um Grünlandstandorte mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen.
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.	
Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen	Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung besteht die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung/ Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen in der Standortwahl. Im vorliegenden Fall erfolgt ein Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen dadurch, dass die Gemeinbedarfsfläche an Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Augenmerk auf die Einbindung des Gebäudes in die umgebende Landschaft zu richten.	
Planungsalternativen	Der Standort wurde zur Errichtung des Feuerwehrhauses gewählt, um insbesondere die Hilfszeiten für nördlich der Bundesautobahn gelegene Gewerbebetriebe einhalten zu können. Der unmittelbare Anschluss an die Kreisstraße ED 22 gewährleistet zudem eine schnelle Erreichbarkeit der Einsatzgebiete.	

	Bestand	Planung
Erwarteter Kompensationsbedarf (ca. in ha)	Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,21 ha, die als Eingriffsfläche zu werten sind, da sie als Baufläche auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen dargestellt werden. Aufgrund der geringen Bedeutung des derzeitigen Bestandes ist in Abhängigkeit des im Zuge der Bebauungsplanung zu konkretisierenden Versiegelungs- und Nutzungsgrades und unter Berücksichtigung der dort zu fixierenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von folgendem Kompensationsbedarf auszugehen: Eingriffsfläche: ca. 0,21 ha Bewertung: Kategorie I; Eingriffstyp: Typ A (GRZ > 0,35), Faktorenspanne: 0,3-0,6 Kompensationsbedarf: 0,06 ha – 0,13 ha¹	
Empfehlung für die Kompensation	Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der geplanten Einbindung des Gebietes in die umgebende Landschaft 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 die zu untersuchenden Schutzgüter: 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 bei Nichtdurchführung der Planung 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.	
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.	

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
Schwerpunkt der Umweltauswirkungen	In Schiltern sollen durch Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen Feuerwehrhauses geschaffen werden. Das in Schwindkirchen bestehende Feuerwehrhaus entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und ist zu klein. Zudem können aktuell die Hilfsfristen für die nördlich der Bundesautobahn A94 gelegenen Gewerbegebiete nicht eingehalten werden. Durch den geplanten Neubau wird der bestehende Bedarf an einem Standort gedeckt, der aufgrund der Lage und der unmittelbar anschließenden Kreisstraße ED 22 zügige Einsätze gewährleistet. Als erhebliche, nachteilige Umweltauswirkung ist die Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von versickerungsaktiver Boden- und Vegetationsfläche zu werten. Zugleich sind mit der Planung Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes verbunden. Ein wesentlicher Beitrag zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wird geleistet, indem die Gemeinbedarfsfläche an bestehende Verkehrsflächen angrenzt und keine Bereiche von besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen sind. Im Rahmen der Ausgestaltung des Bebauungsplanes ist im Besonderen das Augenmerk auf die Einbindung des Gebäudes in die Umgebung zu richten. Die Aufnahme als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auf einer bislang als Fläche für die Landwirtschaft im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche führt zu kompensationspflichtigen Eingriffen in Natur und Landschaft. Je nach Ausgestaltung der Bebauungsplanung sind zwischen ca. 0,06 ha und 0,13 ha Ausgleichsfläche zu erbringen. Es wird empfohlen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich im Rahmen der Ausgestaltung der Gebietseingrünung zu realisieren.	

Dorfen, den _____

 Claudius Siebert
 1. Bürgermeister

(Siegel)

 Ute Wellhöfer
 (Planungsbüro U-Plan)
 Planfertiger