

---

# **GEMEINDE ERDWEG**



Landkreis Dachau

---

## **20. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

im Bereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Kleinberghofen  
Süd, an der Münchener Straße“

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- C) UMWELTBERICHT**
- D) VERFAHRENSVERMERKE**

Fassung vom 18.02.2025

---

# **OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24052  
SSch, CR

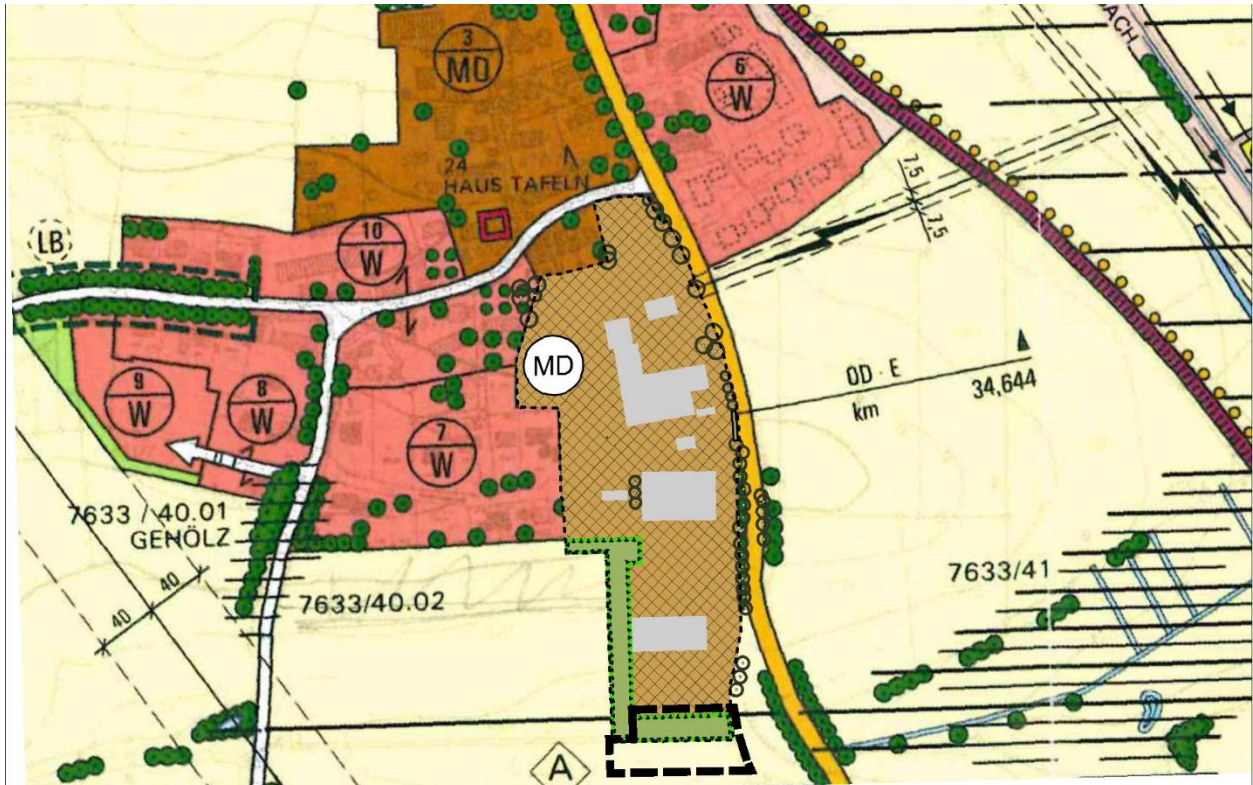
## INHALTSVERZEICHNIS

|           |                                                       |           |
|-----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A)</b> | <b>PLANZEICHNUNG</b>                                  | <b>3</b>  |
| <b>B)</b> | <b>BEGRÜNDUNG</b>                                     | <b>5</b>  |
| 1.        | Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....            | 5         |
| 2.        | Beschreibung des Änderungsbereichs .....              | 5         |
| 3.        | Übergeordnete Planung.....                            | 6         |
| 4.        | Umweltbelange.....                                    | 8         |
| 5.        | Planungskonzept .....                                 | 9         |
| <b>C)</b> | <b>UMWELTBERICHT</b>                                  | <b>10</b> |
| 1.        | Grundlagen .....                                      | 10        |
| 2.        | Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ..... | 11        |
| <b>D)</b> | <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>                             | <b>13</b> |

## A) PLANZEICHNUNG

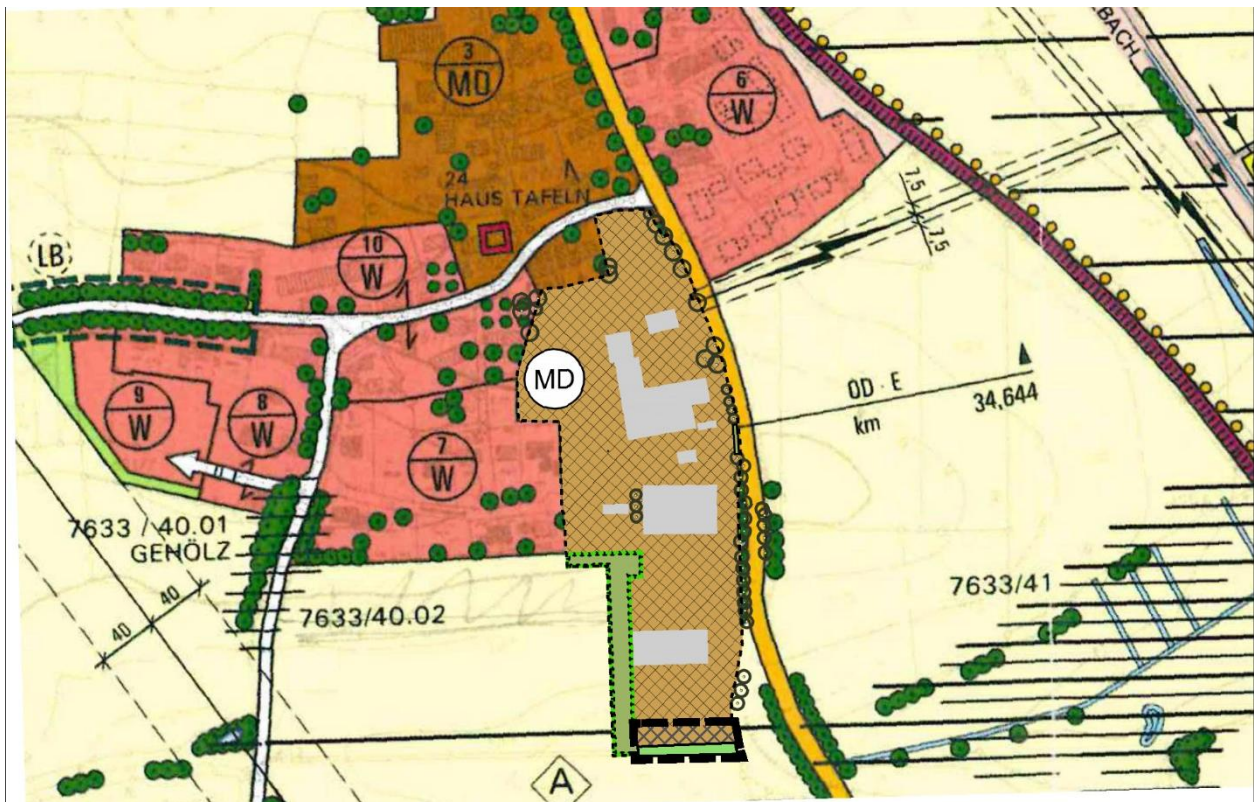
### A1) Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

12. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 17.07.2018, M 1: 5000:

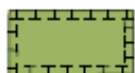


*Hinweis: Außerhalb des Änderungsbereichs gilt im Weiteren die Zeichenerklärung gemäß dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.*

**A2) 20. Änderung des Flächennutzungsplans (1 : 5.000)**



Dorfgebiete



Ausgleichsfläche



Bereich der  
20. Änderung

## B) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Erdweg hat beschlossen, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ für die Betriebserweiterung einer ortsansässigen Hofstelle aufzustellen.

Im Bebauungsplan werden ein Dorfgebiet und eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg ist eine Fläche für die Landwirtschaft und eine Ausgleichsfläche dargestellt.

Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert werden.

### 2. BESCHREIBUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHS

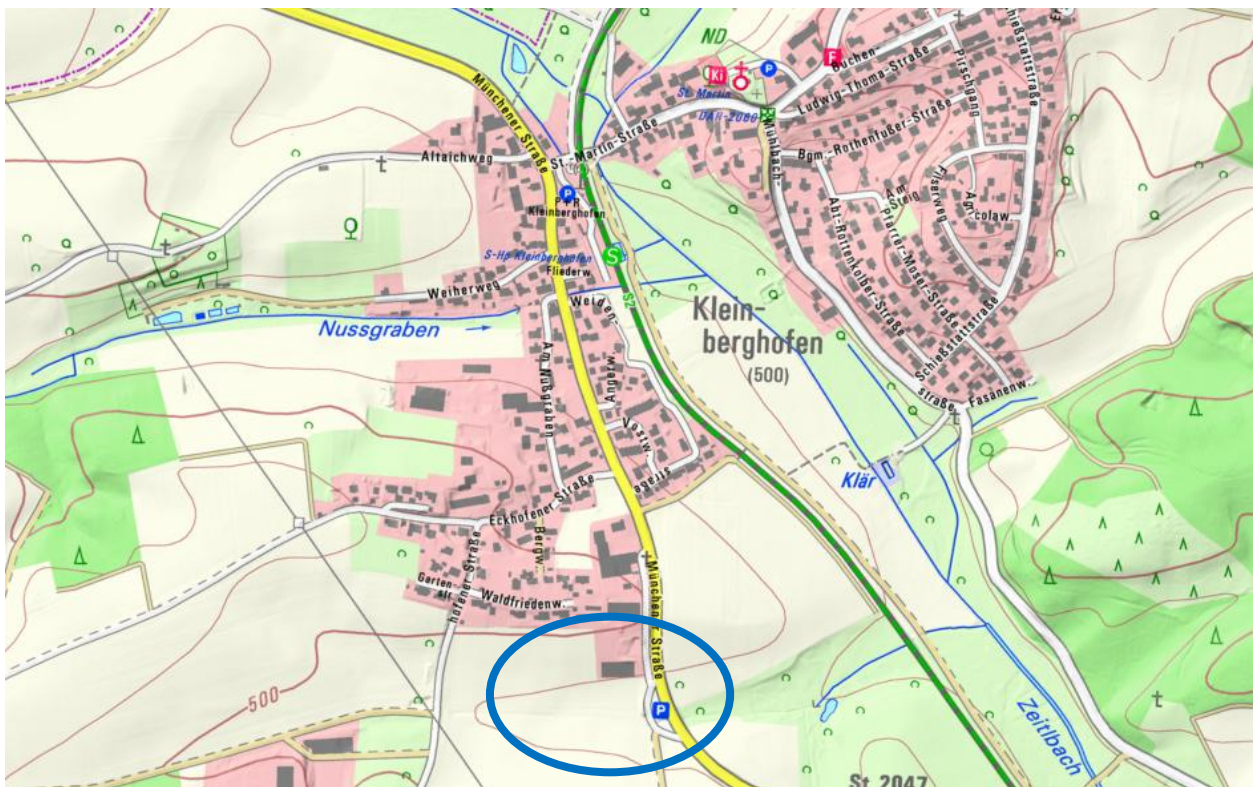


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich befindet sich im Landkreis Dachau im nordwestlichen Gemeindegebiet der Gemeinde Erdweg im Ortsteil Kleinberghofen. Er wird von landwirtschaftlichen Flächen, der Münchener Straße und der Hofstelle, welche erweitert werden soll, begrenzt.

Der Bereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Erdweg und der Gemarkung Kleinberghofen.

Das Plangebiet befindet sich an einem Südhang, wobei der tiefste Punkt im südlichen Bereich des Geltungsbereichs bei 487 m über NHN und der höchste bei 496 m über NHN liegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotop sowie nennenswerten Gehölzstrukturen.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Bei der Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ sind für die Gemeinde Erdweg in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region München (RP 14) zu beachten.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP 2023) liegt die Gemeinde Erdweg im allgemeinen ländlichen Raum. München ist dabei als Metropole, Dachau und Fürstenfeldbruck sind als Mittelzentren dargestellt.

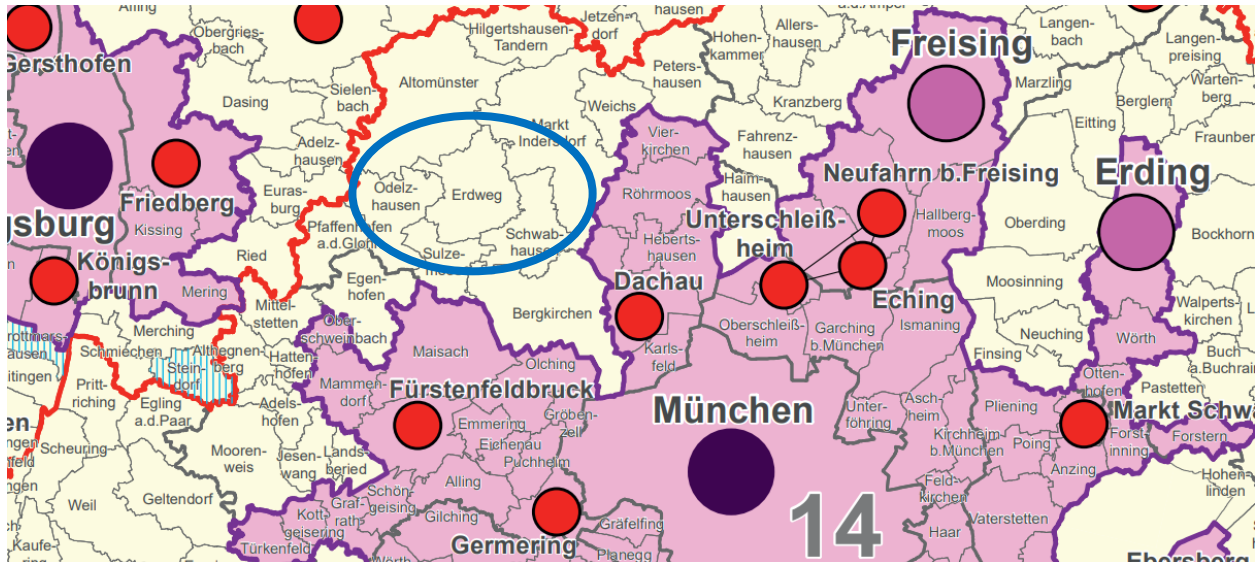


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2023 – Strukturkarte, o.M.

#### 3.1.1 Raumstruktur

**(2.2.2 (G)):** Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

**(2.2.5 (G)):** Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann sowie seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann.

**(2.2.5 (G)):** Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen, weitere Erwerbsmöglichkeiten, wie ökologisch orientierte dezentrale Energiebereitstellung und Verarbeitung regionaler Rohstoffe in Bau und Produktion, erschlossen, die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, Initiativen zur Vermarktung regionaler Produkte aus Land- und Forstwirtschaft sowie Handwerk ausgebaut werden.

#### 3.1.2 Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot

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

**(3.3 (Z)):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

### 3.1.3 Wirtschaft

**(5.1 (G)):** Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben steht jedoch in Einklang mit den zuvor genannten Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs und unterstützt diese in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

### 3.2 Regionalplan der Region München (RP 14)

Für die Gemeinde Erdweg ist der Regionalplan der Region München maßgebend. Raumstrukturell wird die Gemeinde Erdweg als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen.

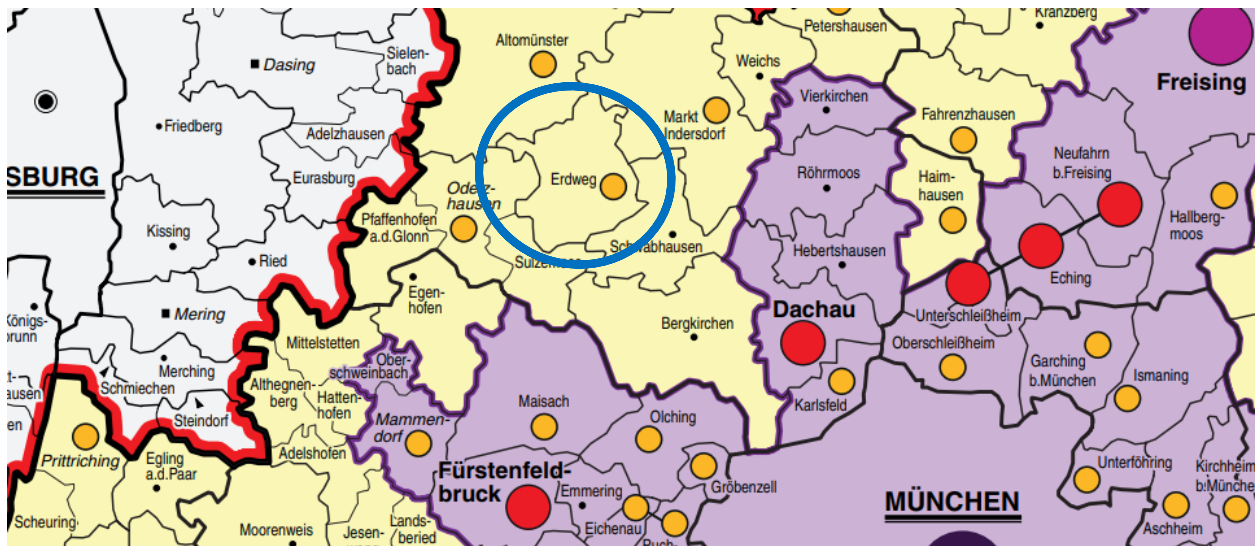


Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region München (RP 14), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Gemeinde und Gemarkung Erdweg) keine weiteren Aussagen formuliert. Der Planungsbereich schließt an das nördlich angrenzende Siedlungsumfeld an und schließt den westlichen und Südlichen Ortsrand des Ortsteils Kleinberghofen der Gemeinde Erdweg ab. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

## 4. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

---

### 5.1 Planungskonzept / Darstellung im Flächennutzungsplan

In der derzeit wirksamen 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Erdweg in der Fassung vom 17.07.2018, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ als Dorfgebiet MD, Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) sowie als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Da landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich überplant werden, kann die vorgesehene 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans nicht aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Das Planungskonzept im Rahmen des Bebauungsplanes sieht vor, Baurecht für die Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Halle um eine Kartoffelhalle sowie eine Verladehalle zu schaffen. Hierzu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 21 Meter nach Süden erweitert. Gleichzeitig wird ein Teil der bisherigen Ausgleichsfläche in ein Dorfgebiet umgewandelt, während die Ausgleichsfläche nach Süden verschoben und um den zusätzlichen Ausgleichsbedarf erweitert wird.

Diese Anpassungen werden auch im Rahmen der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen; aus der dargestellten Ausgleichsfläche im Flächennutzungsplan wird ein Dorfgebiet, und aus der weiter südlich dargestellten Fläche für die Landwirtschaft wird eine Ausgleichsfläche.

### 5.2 Planungsalternativen

Da der Betrieb dringend Erweiterungsflächen benötigt und das Grundstück in dessen Eigentum steht, ist eine Erweiterung an einem anderen Standort als am jetzigen Geltungsbereich alternativlos. Eine differenziertere Alternativenprüfung ist demnach obsolet.

### 5.3 Eingriffsregelung

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des parallelen aufgestellten Bebauungsplans Nr. 66 ermittelt, sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und beschrieben.

## **C) UMWELTBERICHT**

### **1. GRUNDLAGEN**

---

#### **1.1 Einleitung**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Kleinberghofen Süd, an der Münchener Straße“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

#### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Das im Flächennutzungsplan bestehende Dorfgebiet hat eine Fläche von ca. 32.150 m<sup>2</sup> und wird nach Süden um etwa 700 m<sup>2</sup> erweitert. Die dargestellten Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle ersetzt und an dessen Stelle werden im Bebauungsplan Grünflächen mit Gehölzpflanzungen als Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ im Bebauungsplan ermittelt.

#### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere "die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt" zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region München (i. d. F. v. 01.04.2019), die 12. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Erdweg (i. d. F. v. 17.07.2018) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan**

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region München (RP 14), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche ausgewiesen).

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsgebiete oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie in der unmittelbaren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, im Bebauungsplanverfahren untersucht. Aufgrund des deutlich höheren Detaillierungsgrades ist eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen im Flächennutzungsplan nicht erforderlich.

### Zusammenfassung

Durch die geplante Bebauungsplanänderung sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geringfügige Dorfgebietsflächen dargestellt werden. Die Ausgleichsfläche verschiebt sich dadurch in Richtung Süden und ein neuer Ausgleichbedarf wird benötigt.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die betrachteten Schutzgüter lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die folgende Tabelle zeigt zusammenfassend die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

| Schutzgut                                | Erheblichkeit der Auswirkung |
|------------------------------------------|------------------------------|
| Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt | gering                       |
| Boden                                    | gering                       |
| Fläche                                   | gering                       |
| Wasser                                   | gering                       |
| Klima und Luft                           | gering                       |
| Mensch                                   | gering                       |
| Landschaftsbild                          | gering                       |
| Kultur- und Sachgüter                    | keine                        |

## D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.10.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.10.2024 hat in der Zeit vom 05.12.2024 bis 07.01.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.10.2024 hat in der Zeit vom 05.12.2024 bis 07.01.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.02.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 14.05.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.02.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2025 bis 14.05.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.05.2025 die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.02.2025 festgestellt.
7. Das Landratsamt hat die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 03.08.2026 AZ 40/610-4/2 BL 24 00 38 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

.....

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Gemeinde Erdweg, den . . . . .

.....

Christian Blatt, 1. Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ... .. gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Erdweg, den .....

.....

Christian Blatt, 1. Bürgermeiste

(Siegel)