

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB
zur**

30. Flächennutzungsplanänderung

„Gewerbeflächen Egenburg“

FASSUNG VOM 16.03.2026

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel: 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de

INHALT

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG.....	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN.....	3
	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023).....	3
	Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region München).....	4
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	5
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
4.1.1	<u>Flächen</u>	5
4.1.2	<u>Boden und Wasser</u>	5
4.1.3	<u>Klima und Luft</u>	5
4.1.4	<u>Arten und Biotope, Schutzgebiete</u>	5
4.1.5	<u>Landschaftsbild</u>	6
4.1.6	<u>Schutzgut Mensch</u>	6
4.1.7	<u>Kultur- und Sachgüter</u>	6
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.2.1	<u>Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens</u>	6
4.2.2	<u>Prognose bei Durchführung der Planung</u>	6
4.2.3	<u>Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	6
5	STANDORTANALYSE	7
6	VORGESEHENER STANDORT	10
7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	11
8	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	11
9	ZUSAMMENFASSUNG	11
10	LITERATUR / QUELLENANGABEN	12

1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Veranlassung zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn besteht darin, im Norden von Egenburg auf Höhe der Anschlussstelle zur ST 2052 gewerbliche Bauflächen zu entwickeln.

Die Flächen befinden sich nördlich der Staatstraße und werden über den bisherigen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 88 an die Staatstraße angebunden. In dem Kreuzungsbereich liegt eine Linksabbiegespur bereits vor.

Die gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf die Standorte bei Wagenhofen. Ein Erweiterungspotenzial besteht dort derzeit nicht.

Die für die künftige Gewerbenutzung bei Egenburg in Anspruch genommenen Flächen umfassen insgesamt etwa 6,8 ha. Davon sind künftig etwa 5,4 ha für die Gewerbenutzung einschl. der inneren Erschließung vorgesehen. Die umgebenden Grünflächen betragen ca. 1,46 ha.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann*

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

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

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Landwirtschaftliche Fläche wird nicht mehr als notwendig beansprucht, zusätzliche Inanspruchnahme von Boden bleibt begrenzt
- Angebundene Standorte für das Vorhaben liegen im Gemeindegebiet nicht vor.
- Mit der Staatsstraße und der vorhandenen Linksabbiegespur liegen günstige Verkehrsanbindungen vor.
- Die Zielsetzungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn bleiben von dem Vorhaben unberührt.

Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Region München)

B I Natürliche Lebensgrundlagen

G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region

- für die Lebensqualität der Menschen
- zur Bewahrung des kulturellen Erbes und
- zum Schutz der Naturgüter

zu sichern und zu entwickeln.

B II Siedlung und Freiraum

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sind aufeinander abzustimmen.

Siedlungsentwicklung (allgemein)

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.

Siedlungsentwicklung und Freiraum

Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Es werden überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht.
- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungsflächen bleibt deutlich begrenzt.
- Die gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung bei Egenburg sind mit den im Jahr 2025 im FNP ausgewiesenen Wohnbauflächen aufeinander abgestimmt.
- Die Erschließung über vorhandene Straßen und Wege ist flächensparend.
- Grünflächen ermöglichen die Eingrünung des Standortes.
- Potentiale der Innenentwicklung liegen nicht vor oder scheiden aufgrund der erforderlichen Flächengrößen aus.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplanung Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen (2007) wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

In der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Planungsbereich teilweise als Konzentrationsfläche für den Lehmabbau ausgewiesen.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Zielsetzungen der landschaftsplanerischen Aussagen werden nicht berührt.
- Grünflächen bilden den Abschluss der Gewerbeflächen aus.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Flächen

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich mit etwa 6,8 ha bisher als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet. Nach den statistischen Erhebungen (Stand 2023) umfassen Siedlungs- und Verkehrsflächen mit 199 ha ca. 9,5 % des Gemeindegebietes.

Mit der vorgesehenen Gewerbefläche erhöht sich der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsflächen auf ca. 205 ha, was künftig einem Anteil von 9,8% des Gemeindegebietes entspricht.

Im Landkreis Dachau beträgt dieser Anteil – Stand 2022 – 13,7%.

4.1.2 Boden und Wasser

Das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung sind Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Vorherrschend sind Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff bzw. aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm. Die Böden weisen eine mittlere und im tieferen Unterboden eine geringe – bei sandiger Ausprägung auch eine hohe - Durchlässigkeit mit mittlerem bis hohem bzw. geringem Filtervermögen auf.

Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen keine Oberflächengewässer. Aufgrund der Topografie ist abgesehen von Hangschichtwasser nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

4.1.3 Klima und Luft

Aufgrund der großflächig umgebenden Flächen für die Landwirtschaft sowie dem insgesamt ländlich geprägten Umfeld ist das Schutzgut nicht wesentlich betroffen.

4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Im Planungsbereich befinden sich überwiegend Ackerstandorte. Der östliche Teilbereich wird derzeit als Lagerfläche genutzt. Entlang der Staatstraße befinden im Umgriff des Anschlussknotens Egenburg Gehölzstrukturen. Der östliche, von Nord nach Süd verlaufende Wirtschaftsweg wird von umfangreichen Gehölz- und Heckenstrukturen begleitet, die sich auch südlich der Staatstraße fortsetzen.

Besondere Lebensräume sind auf der Fläche nicht vorhanden; gesetzlich geschützte Biotopflächen oder weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.1.5 Landschaftsbild

Die Flächen im Norden von Egenburg kennzeichnen sich durch die bewegte Topografie, durch landwirtschaftliche Nutzung und die Staatsstraße 2052 sowie der südlich der Straße stattgefundenen Siedlungsentwicklung. Die landwirtschaftliche Flur ist weitgehend ausgeräumt. Ausgenommen davon ist der östlich angrenzende Wirtschaftsweg, der von einer durchgehenden Heckenstruktur bis zum Wildmoosgraben im Norden begleitet wird. Diese Gehölzstrukturen setzen sich südlich der Staatsstraße bis nach Egenburg fort und hebt sich deutlich von den meist ausgeräumten Agrarflächen ab.

Nördlich des Änderungsbereiches verläuft die 110 kV Bahnstromleitung von Karlsfeld nach Augsburg.

4.1.6 Schutzgut Mensch

Die betroffene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche im direkten Anschluss an die ST 2051 unterliegt einer intensiven Nutzung und weist für das Schutzgut selbst keine wesentliche Funktion auf.

4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

4.2 **Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens ist davon auszugehen, dass die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft und den Rohstoffabbau weiterhin Bestand hat.

4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes werden Flächen für die Landwirtschaft in einem Umfang von etwa 6,8 ha in gewerbliche Bauflächen einschl. Erschließung und Parkplatz mit umgebenden Grünflächen umgewidmet. Von der betroffenen Fläche beansprucht die künftige Gewerbenutzung ca. 5,35 ha.

Der Abbau von Rohstoffen auf dem Gebiet scheidet künftig aus.

Auf diesen für eine bauliche Nutzung beanspruchten Böden gehen die natürlichen Funktionen weitgehend verloren. Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Mit den umgebenden Grünflächen lassen sich die Auswirkungen der Anlage auf das Landschaftsbild minimieren.

Die künftige Gewerbenutzung im Norden von Egenburg wird zusätzlichen Verkehr einschl. Schwerlastverkehr nach sich ziehen. Durch die benachbarte Staatsstraße mit der Anschlussstelle Egenburg liegt eine sehr gute Anbindung an die regionalen und überregionalen Verkehrswege vor. Von einer wesentlichen zusätzlichen Verkehrsbelastung der benachbarten Siedlungsflächen von Egenburg ist dabei nicht auszugehen.

4.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Die für das Vorhaben beabsichtigte Fläche ist durch Verkehrswege bereits vorbelastet
- Naturschutzfachlich bedeutsame Fläche werden nicht beansprucht

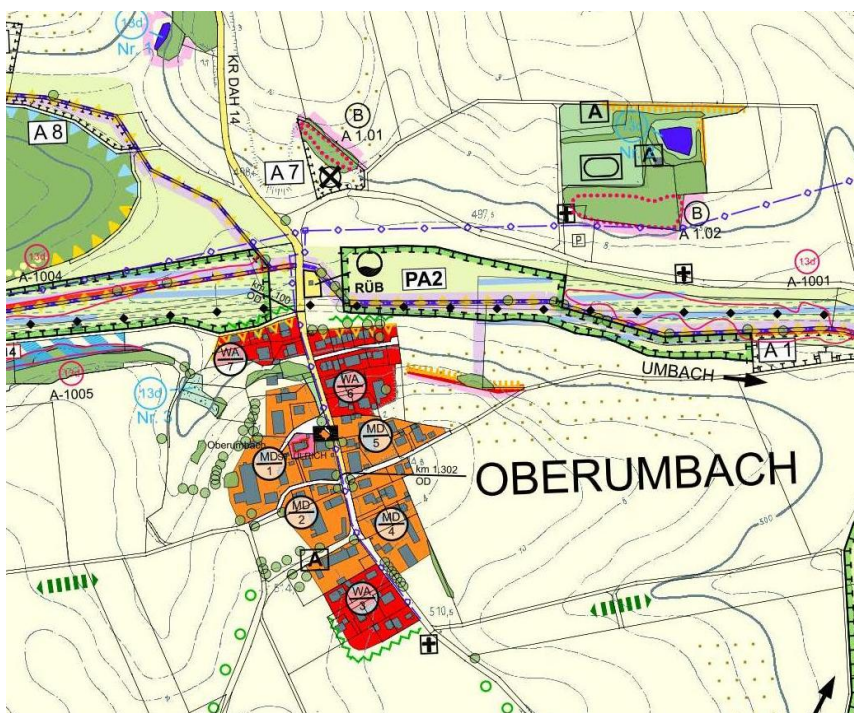
- Mit künftigen Grünflächen wird eine Einbindung der Gewerbefläche bezweckt
- Ausgleichsflächen und -Maßnahmen – ggf. auch CEF-Maßnahmen - werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung definiert

5 STANDORTWAHL

Das Bay Landesentwicklungsprogramm 2023 favorisiert grundsätzlich eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft soll vermieden und neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

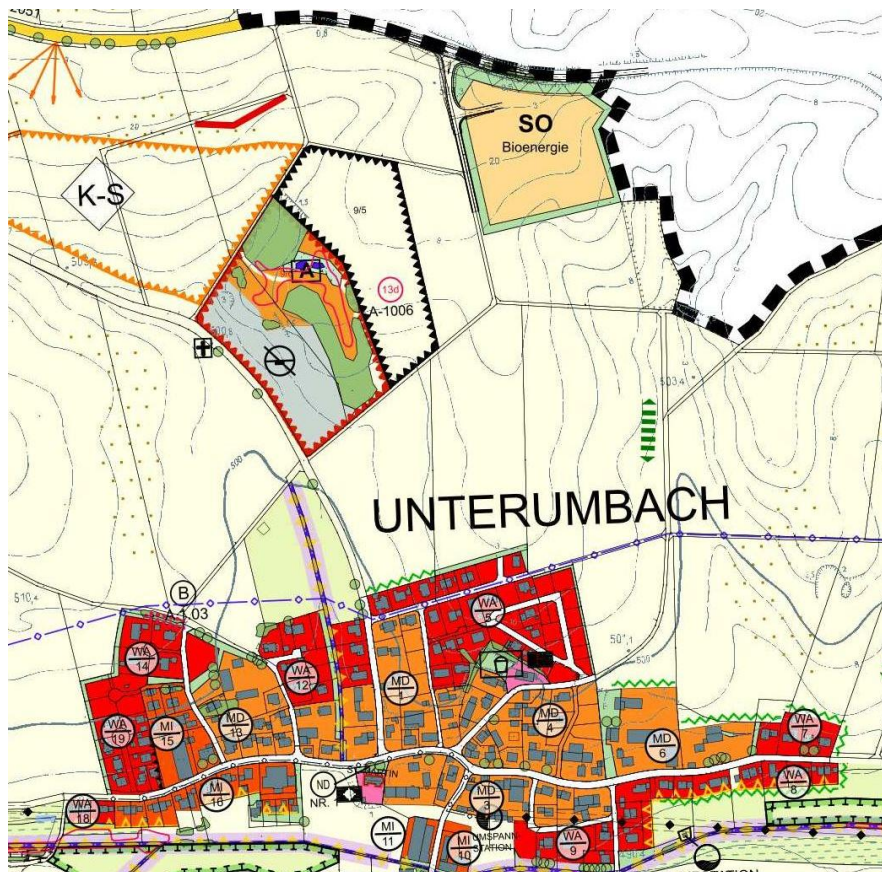
Die Siedlungsgebiete, die für eine bauliche Weiterentwicklung im Gemeindegebiete in Frage kommen, beschränken sich auf den Hauptort Pfaffenhofen mit Egenburg sowie auf die Ortsteile Oberumbach, Unterumbach, Ebersried und Wagenhofen dem dortigen Gewerbestandort.

Generell sind neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungsflächen anzubinden, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Wohnbauflächen scheiden bzgl. des Immissionsschutzes aus. Im Gemeindegebiet kommen als geeignete Siedlungseinheiten primär somit nur Dorf- oder Mischgebiet sowie die vorhandenen Gewerbeflächen in Frage. Die gewerbliche Nutzung im Gemeindegebiet konzentriert sich im Wesentlichen auf den Standort bei Wagenhofen. Mögliche Erweiterungsflächen stehen dort aber nicht zur Verfügung.

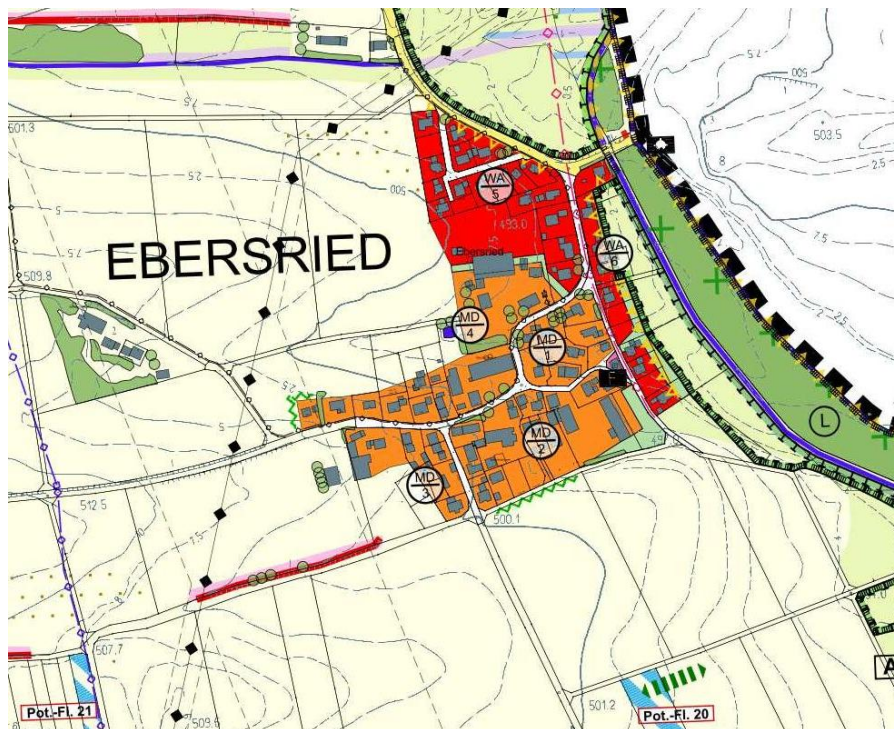


Ortsteil Oberumbach mit Dorfgemeinschafts- und Wohnbauflächen

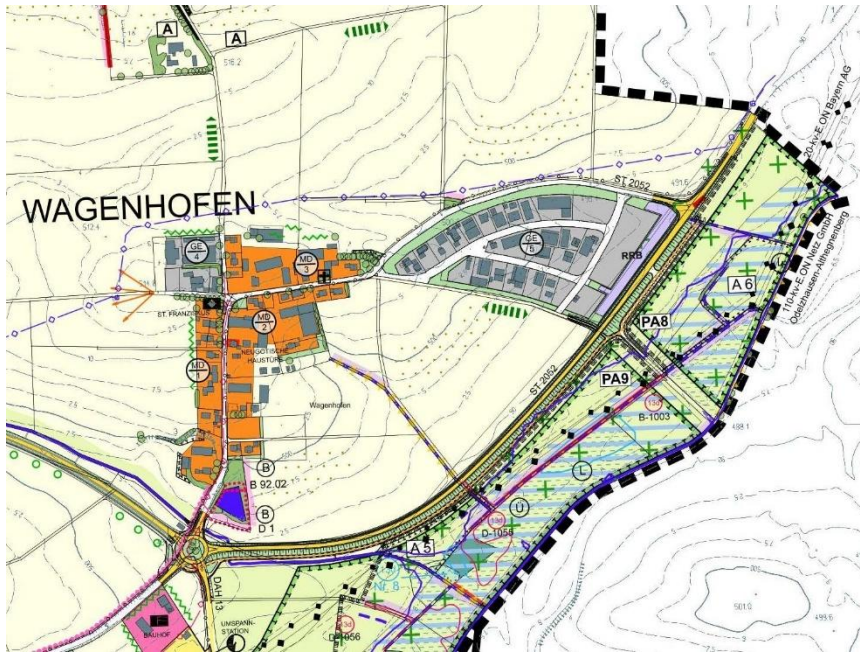
Die Staatsstraße 2052 quert das Gemeindegebiet ohne Ortsdurchfahrt von West nach Ost und stellt den Anschluss an die Autobahn bei Odelzhausen her. Die Bereiche um die Anschlussstellen im Norden von Egenburg, im Osten von Pfaffenhofen sowie am Gewerbestandort Wagenhofen weisen somit besonders günstige Verkehrsanbindungen auf und sind als Standorte für gewerbliche Nutzungen daher prädestiniert. Ein weiterer bereits vorbelasteter Standort mit günstiger Verkehrsanbindung stellt das Sondergebiet für Bioenergie im Norden von Unterumbach dar. Von einer Anbindung an geeignete Siedlungsflächen kann hier aber nicht ausgegangen werden.



Ortsteil Unterumbach mit Dorfgebiets- und Wohnbauflächen

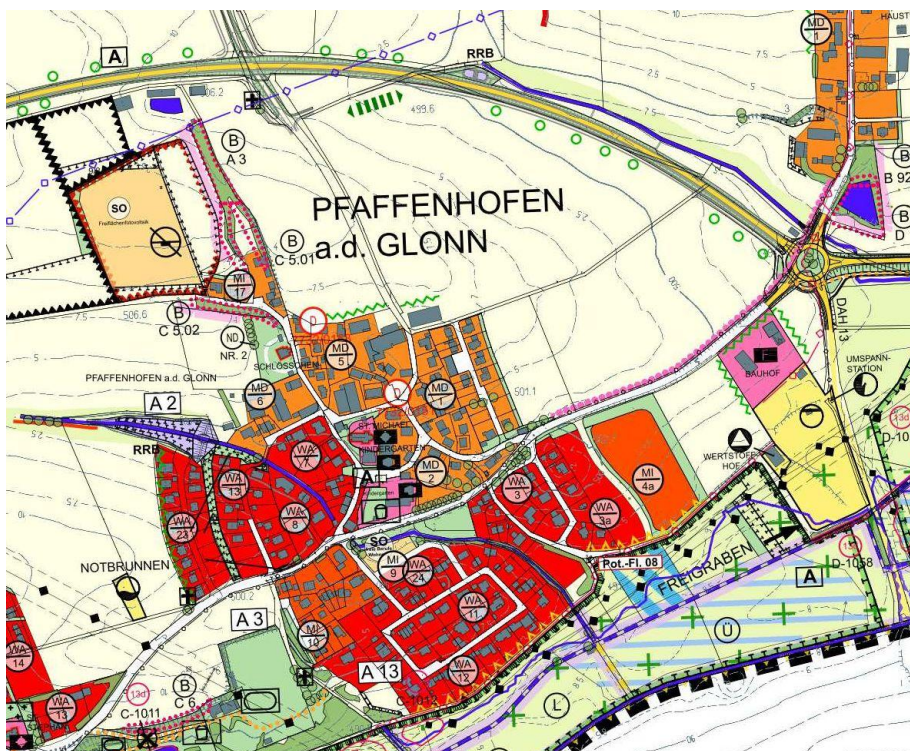


Ortsteil Ebersried mit Dorfgebiets- und Wohnbauflächen



Ortsteil Wagenhofen mit Gewerbestandorten

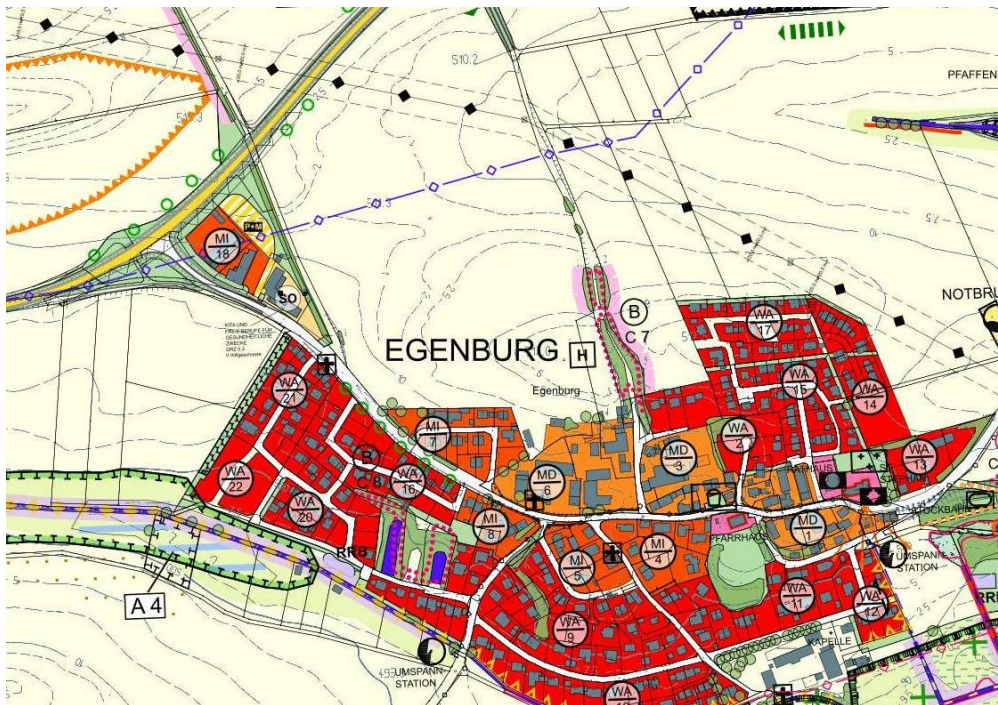
Die Ortsteile Ober- und Unterumbach sowie Ebersried sind aufgrund ihrer Siedlungsstruktur nicht geeignet, einen etwa 5 ha umfassenden Gewerbestandort städtebaulich zu integrieren. Auch mangelt es an geeigneten Verkehrsanbindungen. Für die noch freien Flächen im Gewerbegebiet Wagenhofen werden derzeit von den Eigentümern die konkreten Planungen vorbereitet. Eine Erweiterung des Gewerbestandortes in Wagenhofen scheitert an der nicht vorhandenen Flächenverfügbarkeit.



Ortsteil Pfaffenhofen mit Dorfgebiets, -Mischgebiets- und Wohnbauflächen

Potentiale für eine gewerbliche Entwicklung liegen dagegen im Osten von Pfaffenhofen vor. Die Flächen zwischen dem Bauhof und dem noch nicht entwickelten Mischgebiet südlich

der Sankt-Michael-Straße oder auch Flächen nördlich davon, stehen der Gemeinde für eine bauliche Entwicklung aktuell jedoch nicht zur Verfügung.



Ortsteil Egenburg mit Dorfgebiets- und Wohnbauflächen

Im Norden von Egenburg ergeben sich im Bereich der Anschlussstelle an die ST 2052 angebunden Standorte. Für eine gewerbliche Entwicklung sind die Flächen südlich der Hauptstraße aufgrund der dort in den letzten Jahren entstandenen Wohnbauflächen und der nördlich der Hauptstraße bestehenden Kindertagesstätte allerdings nur bedingt geeignet. Zur Vermeidung von Immissionskonflikten wäre ein Abrücken von den Wohnbauflächen erforderlich. Zudem sind die Flächen eher geeignet, die dortigen Wohnbauflächen weiterzuentwickeln.

Mit dem überplanten Standort nördlich der Staatsstraße kann auf besonders günstige Verkehrsanbindung zurückgegriffen werden. Innerhalb der Staatsstraße existiert bereits eine Linksabbiegespur. Infolge der räumlichen Trennung durch die Staatsstraße ist von keinen Immissionskonflikten mit den Siedlungsflächen im Norden von Egenburg auszugehen. Auch wenn die Staatsstraße 2052 ein Abrücken zu den südlich gelegenen Siedlungsteilen von Egenburg bedingt, kann von einem angebundenen Standort ausgegangen werden. Diese Einschätzung wurde von der Höheren Landesplanungsbehörde an der Regierung von Oberbayern der Gemeinde im Dezember 2024 nach einem gemeinsamen Termin bzgl. der gewerblichen Entwicklung übermittelt.

6 VORGESEHENER STANDORT

Die überplante Fläche im Norden von Egenburg weist aktuell somit im Ergebnis die günstigsten Voraussetzungen und eine bereits vorhandene funktionale Verkehrserschließung für die Entwicklung von Gewerbeflächen im Gemeindegebiet auf. Der Abstand zu den Wohnbauflächen in Egenburg beträgt etwa 220 m und den nächstgelegenen gemischten Bauflächen etwa 30 m. Belastungen der durch die Staatsstraße getrennten Siedlungsflächen durch Gewerbe- und Verkehrslärm lassen sich weitgehend vermeiden bzw. minimieren.

Auf der beanspruchten Ackerfläche ist von keinen besonderen Lebensraumfunktionen auszugehen. Mit Eingrünungsmaßnahmen entlang der Staatstraße wie auch an den Rändern der Gewerbefläche kann der Standort in die Umgebung integriert werden.

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes im Westen von Egenburg hat die Gemeinde im Februar 2025 neue Wohnbauflächen (WA 22) ausgewiesen. Ein mit der gewerblichen Nutzung einhergehender Wohnraumbedarf kann damit in räumlicher Nähe zur Verfügung gestellt werden.

Die Auswirkungen auf die weiteren Schutzgüter Boden und Wasser, Klima und Luft oder die Erholungseignung für den Mensch ist hier begrenzt.

Insgesamt kann festgehalten werden, dass im Hinblick auf die umgebende Infrastruktur derzeit keine geeigneteren Alternativstandorte in diesem für die Gemeinde verfügbaren Flächenumfang für das Vorhaben im Gemeindegebiet zur Verfügung stehen.

7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen durch die Darstellung eines Sondergebietes sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

8 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 2023
- Regionalplan München
- Flächennutzungsplan Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn im Bereich der Anschlussstelle Egenburg an die ST 20252 Gewerbeflächen einschließlich Erschließung in einem Umfang von ca. 5,35 ha dar. Weitere ca. 1,46 ha werden für die Eingrünung beansprucht. Der derzeitige Flächennutzungsplan bildet Flächen für die Landwirtschaft sowie als Konzentrationsfläche für Rohstoffabbau ab.

Die Erschließung erfolgt über ST 2025 und daran anschließende Wege. Der Zufahrtsbereich von der Staatsstraße ist bereits mit einer Linksabbiegespur ausgestattet. Der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße von Egenburg in Richtung Weitenried bindet die Gewerbeflächen auch für Fußgänger und Radfahrer an.

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten, auch wenn die Staatsstraße eine räumliche Trennung zu den Siedlungsflächen von Egenburg bedingt. Mit den umgebenden Grünflächen lässt sich die künftige Gewerbenutzung in die Umgebung integrieren.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Entwicklung der gewerblichen Bauflächen nicht zu erwarten.



10 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTWLE (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2023: Landesentwicklungsprogramm, München.

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN 2019: Regionalplan der Region München

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A.D. GLONN 2007: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan