



TEIL C BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Anlass	3
2	Übergeordnete Ziele	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	3
2.2	Regionalplan Region München (14) (2019)	4
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Pfaffenhofen a.d. Glonn5	
2.4	Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans	5
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	6
3.1	Räumliche Lage.....	6
3.2	Bodenkarte	7
3.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	7
3.4	Topografie	7
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
4.1	Verkehrsanbindung	8
4.2	Innere Erschließung.....	8
4.3	Wasser- / Löschwasserversorgung.....	8
4.4	Abwasserbeseitigung / Entwässerung.....	8
4.5	Elektrizität, Telekommunikation	9
4.6	Grundwasser / Schichtwasser	9
5	Nutzungen	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Bauweise und Grenzabstände	9
5.4	Gebäudehöhen	10
6	Gestalterische Festsetzungen	10
7	Immissionsschutz (Gemäß Gutachten IB Kottermair)	11
8	GRünordnung	12
8.1	Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen.....	12
8.2	Gehölzarten und -qualitäten.....	12
8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
8.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	12
8.5	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
8.6	Artenschutz	13
8.7	Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke.....	14
8.7.1	Bepflanzungen	14
8.7.2	Stellplätze	14



8.7.3	Standraum von Gehölzen.....	14
8.7.4	Pflanzbarkeit von Gehölzen.....	14
9	Einfriedungen.....	14
10	Umweltprüfung.....	15
11	Flächenstatistik.....	15
12	Literatur/ Quellen	16

1 ANLASS

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn beabsichtigt, auf einer landwirtschaftliche Fläche im Norden von Egenburg Gewerbeflächen zu entwickeln. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen bietet sich das an der St 2052 gelegene Areal besonders an.

Auslöser für die Planung ist der anhaltende Bedarf örtlicher Betriebe nach Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Nachfrage externer Gewerbetreibender nach geeigneten Flächen. Die vorhandenen gewerblichen Areale im Gemeindegebiet sind weitgehend ausgelastet, sodass ohne zusätzliche Entwicklungsflächen keine bedarfsgerechte wirtschaftliche Weiterentwicklung möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, langfristig gesicherte Gewerbeflächen bereitzustellen und Arbeitsplätze vor Ort zu stärken.

Die künftigen Gewerbeflächen umfassen insgesamt etwa 6,8 ha. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egenburg“ wird der Flächennutzungsplan geändert und für den Planungsbereich gewerbliche Bauflächen abgebildet.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (...)

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

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.

Wirtschaftsstruktur

(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.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

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

2.2 Regionalplan Region München (14) (2019)

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.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Pfaffenhofen a.d. Glonn

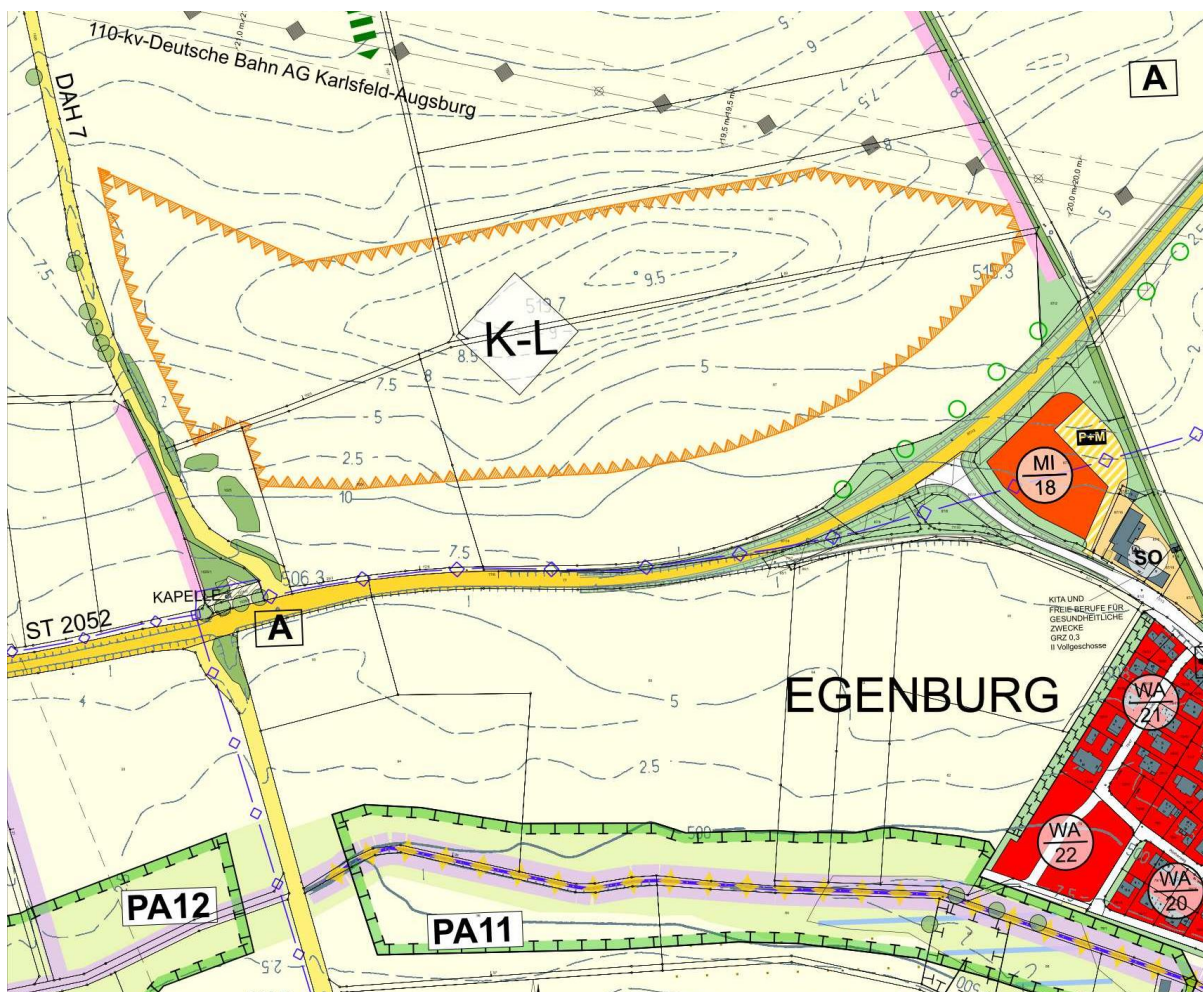


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn (2007) mit Darstellung der 15. Änderung Konzentrationsflächen Rohstoffabbau (K-L), der 27. Änderung (MI-18) in der Fassung vom 12.07.2021 und 29. Änderung (WA-22) in der Fassung vom 10.02.2025 ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und für die künftigen gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet abgebildet.

2.4 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms und Regionalplans

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1)

Durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen wird die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gestärkt und die Schaffung sowie Sicherung wohnortnaher Arbeitsplätze ermöglicht. Damit wird ein Beitrag zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen im ländlich geprägten Raum geleistet. Das Ziel wird eingehalten.

Ressourcenschonung (LEP 1.1.3)

Der Flächenverbrauch wird auf das erforderliche Maß begrenzt. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist aufgrund fehlender geeigneter Innenentwicklungspotentiale



unvermeidbar. Die Erschließung erfolgt gebündelt und flächensparend. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen. Der Grundsatz wird berücksichtigt.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (LEP 2.2.5)

Die Planung stärkt die Funktion der Gemeinde als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum. Gleichzeitig wird die bestehende Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur weiterentwickelt, ohne neue, isolierte Siedlungseinheiten zu schaffen. Der Grundsatz wird eingehalten.

Flächensparen (LEP 3.1; RP B II 1.2)

Die Planung orientiert sich an einer kompakten Gebietsausweisung mit wirtschaftlicher Erschließungsstruktur. Die Größe des Plangebiets ergibt sich aus dem konkret ermittelten Bedarf örtlicher Betriebe. Eine über den Bedarf hinausgehende Flächenausweisung erfolgt nicht. Der Grundsatz wird berücksichtigt.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 3.2; RP Z 4.1)

Die im Gemeindegebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen sind weitgehend ausgelastet. Verfügbare Innenentwicklungspotentiale oder geeignete Konversionsflächen stehen nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Die Ausweisung im Außenbereich ist daher erforderlich. Das Ziel wird eingehalten.

Vermeidung von Zersiedelung (LEP 3.3)

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungs- und Gewerbebestrukturen an. Eine bandartige oder ungegliederte Siedlungsentwicklung wird vermieden. Das Ziel wird eingehalten.

Wirtschaftsstruktur (LEP)

Die Planung verbessert die Standortvoraussetzungen für kleine und mittelständische Betriebe sowie Handwerksunternehmen und entspricht damit dem Grundsatz zur Stärkung der regionalen Wirtschaft.

Natur und Landschaft (LEP; RP B I 1.1.1)

Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und durch geeignete Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen über das unvermeidbare Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Der Grundsatz wird berücksichtigt.

Organische Siedlungsentwicklung (RP Z 2.2)

Die Flächenausweisung erfolgt bedarfsorientiert und in angemessener Dimension im Verhältnis zur Größe und Funktion der Gemeinde. Eine übermäßige oder sprunghafte Entwicklung findet nicht statt. Das Ziel wird eingehalten.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich von Egenburg an der St2052.

3.2 Bodenkarte

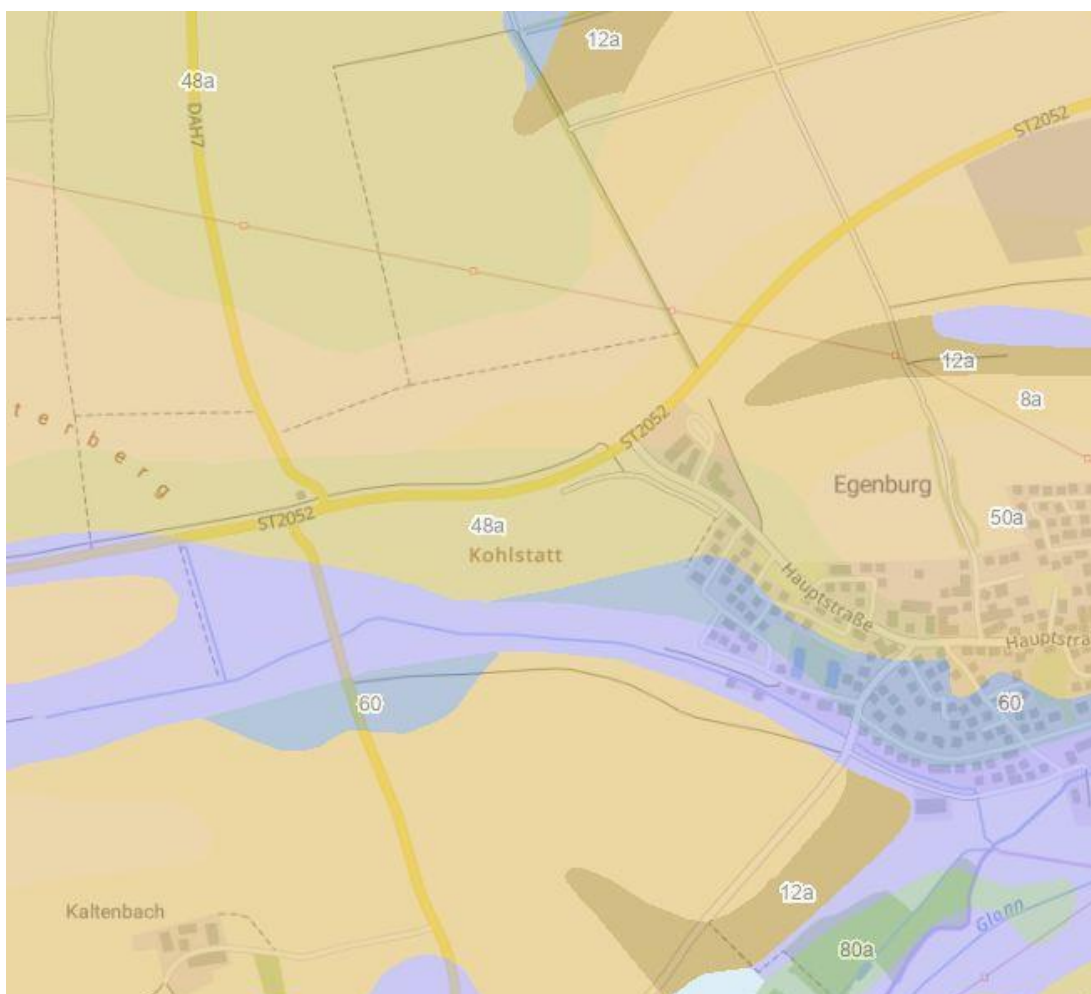


Abbildung 2: Bodenkundliche Karte nach Umweltatlas

Im Planungsbereich sind Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse zu finden. Vorherrschend sind Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff bzw. aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm.

3.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Planungsbereich und das weitere Umfeld wird intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich der Planungsfläche befinden sich Gehölzstrukturen, die im Zuge des Baus der St 2052 angelegt wurden. Diese sind Teil einer linearen Gehölzstruktur, die sich südlich der Staatsstraße fortsetzt. Im Bereich des geplanten Anschlusses an die St 2052 besteht ein Kleintierdurchlass, welcher zu erhalten und in der Planungsfläche fortzuführen ist.

3.4 Topografie

Die Planungsflächen bewegen sich auf einer Höhe von etwa 519 m ü NN im Norden bis 507 m ü NN im Südwesten. Die Höhe von 507 m ü NN entspricht auch in etwa der Höhe der gegenüber der Straße bestehenden baulichen Nutzung.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrsanbindung

Erschlossen werden die Gewerbeflächen über die Straße ST2052 und den dort angebundenen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 88. Im Kreuzungsbereich liegt bereits eine Linksabbiegespur vor.

4.2 Innere Erschließung

Die künftigen Gewerbeflächen werden mittels einer Ringstraße erschlossen. Die Konzeption lässt eine abschnittsweise Entwicklung von Ost nach West zu, wobei es aufgrund der vorhandenen Nachfrage und der notariellen Bauverpflichtung voraussichtlich zu einer raschen Entwicklung des gesamten Gebietes kommen wird.

4.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbestandortes übernimmt die Adelsburggruppe.

Im Rahmen der konkreten Erschließungskonzeption erfolgen auch die Planungen zum abwehrenden Brandschutz.

4.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

(Gemäß Entwässerungskonzept IB Mayr vom 26.02.2026)

Die Entwässerung des Gewerbegebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei wird das anfallende Schmutzwasser über Schmutzwasserkanäle abgeführt, während das Niederschlagswasser getrennt gesammelt und abgeleitet wird. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der derzeitigen Annahmen zu den Bodenverhältnissen vermutlich nicht oder nur stark eingeschränkt möglich.

Das Schmutzwasser wird an den bestehenden Schmutzwasserkanal beim Schacht EG229C angeschlossen. Bei Ansiedlung von nicht abwasserintensivem Gewerbe werden keine negativen hydraulischen Auswirkungen auf das bestehende Netz erwartet.

Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle und Ableitungsmulden gesammelt und dem südlich von Egenburg verlaufenden Graben zugeführt. In diesen Graben bestehen bereits Einleitungen aus angrenzenden Baugebieten. Zur Ermittlung des zulässigen Abflusses wurde eine Gesamtbetrachtung aller bestehenden und zukünftigen Niederschlagswassereinleitungen durchgeführt. Dabei ergibt sich ein maximal zulässiger Gesamtabfluss von etwa 450 l/s. Für das geplante Gewerbegebiet ergibt sich daraus ein zulässiger Einleitungsabfluss von 169 l/s.

Zur Einhaltung dieser Abflussbegrenzung ist die Errichtung von Regenrückhalteanlagen erforderlich. Für das Gewerbegebiet wird nach den Bemessungsansätzen der DWA-A117 für ein fünfjähriges Regenereignis ein Rückhaltevolumen von etwa 1.100 m³ benötigt. Da auf den südlich angrenzenden Grundstücken nicht ausreichend Rückhaltevolumen geschaffen werden kann, ist die Herstellung entsprechender Rückhalteanlagen innerhalb des Gewerbegebietes vorgesehen.

Die Höhenplanung der Gewerbeflächen ist so auszubilden, dass das Niederschlagswasser in die vorgesehenen Rückhalteanlagen abgeleitet werden kann. Hierzu sind insbesondere die Gewerbeflächen nördlich und westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens auf eine Höhe von mindestens 509,00 m NHN anzuheben.

Vor Einleitung in das Gewässer ist eine Regenwasserbehandlung erforderlich. Vorgesehen ist eine zentrale Vorbehandlungsanlage für das gesamte Gewerbegebiet mit Trennbauwerk und Bypass. Die konkrete Dimensionierung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Bei Starkregenereignissen kann ein oberflächiger Abfluss über angrenzende Wege erfolgen. Die Höhenplanung der Rückhaltebecken sieht hierfür ein Freibord von etwa 20 cm vor. Zum Schutz des Baugebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser wird entlang der nördlichen Grenze ein Wall vorgesehen. Das von Norden zufließende Wasser wird vom

Hochpunkt aus nach Westen in den bestehenden Straßengraben entlang der Staatsstraße St2052 sowie nach Osten über die geplanten Regenwasserkanäle abgeleitet. Die Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße St2052 werden durch die geplante Erschließung nicht zusätzlich belastet. Durch die teilweise Überbauung des Hanges wird künftig sogar weniger Oberflächenwasser in den Straßengraben gelangen.

4.5 Elektrizität, Telekommunikation

Das zukünftige Gewerbegebiet wird von der Bayernwerk AG mit Elektrizität versorgt. Die Leitungssysteme und technische Anlagen werden in der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und festgelegt.

Im Rahmen der Erschließung sind Telekommunikationsleitungen zu berücksichtigen.

4.6 Grundwasser / Schichtwasser

Nach Vorlage des Baugrundgutachtens sind entsprechende Vorgaben umzusetzen.

5 NUTZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO dient der planungsrechtlichen Steuerung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet. Das Areal soll ausschließlich der Ansiedlung und Erweiterung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Durch die Zulassung der Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wird ein breites Spektrum gewerblicher Betriebe ermöglicht, ohne konflikträchtige oder störende Nutzungen zuzulassen, die typischerweise Sondergebiete oder Industriegebiete erfordern würden.

Die Zulassung der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO - Tankstellen sind davon ausgenommen - ermöglicht eine angemessene planerische Flexibilität, etwa für betriebszugehörige Anlagen, die im Einzelfall städtebaulich sinnvoll integrierbar sind.

Der Ausschluss von Lagerplätzen für Abfälle, Schrott, Fahrzeugwracks und optisch vergleichbaren Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Solche Anlagen besitzen ein erhebliches Störpotenzial für das Orts- und Landschaftsbild, können negative Umweltwirkungen auslösen und stehen einer qualitätsvollen Gewerbegebietsentwicklung entgegen. Untergeordnete Lagerflächen als Nebenanlagen bleiben zulässig, sofern sie einem genehmigten Betrieb dienen und sich städtebaulich einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Anforderungen an ein modern strukturiertes Gewerbegebiet mit hoher Flächeneffizienz. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung, ohne die Flächen vollständig zu versiegeln. Die Baugrenze definiert die überbaubare Fläche und stellt sicher, dass Gebäude in Lage und Ausdehnung geordnet entwickelt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei, verbessert das Mikroklima, reduziert den Oberflächenabfluss bei Starkregen und schafft visuelle sowie ökologische Ausgleichsstrukturen innerhalb des ansonsten gewerblich geprägten Bereichs.

5.3 Bauweise und Grenzabstände

Für die Teilgebiete GE 1 bis GE 6 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine lockere Bebauungsstruktur sicherzustellen. Dies fördert eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäudelängen bis zu 70 m trägt den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbe- und Produktionsbetriebe Rechnung, die häufig

großflächige Hallen oder zusammenhängende Betriebsgebäude benötigen. Dennoch bleibt die Grundstruktur der offenen Bauweise gewahrt.

Für die Abstandsflächen gilt die gemeindliche Satzung vom 01.02.2021 in Verbindung mit der BayBO. Damit wird eine einheitliche und rechtskonforme Behandlung der Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet sichergestellt.

5.4 Gebäudehöhen

Die Höhenbegrenzung der Hauptgebäude über Meereshöhe (ü. NN) dient der städtebaulichen Einfügung in das Geländeprofil. Unterschiedliche Höhenfestsetzungen je nach Teilgebiet (GE 1 bis GE 6) berücksichtigen das geneigte Gelände und verhindern übermäßige Baukörperdominanz. So werden ein harmonisches Gesamtbild und eine Anpassung an die bestehende Topografie gewährleistet.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachformen und Dachgestaltung

Die Zulassung verschiedener Dachformen (Flachdächer sowie Sattel-, Walm-, Pult- und Sheddächer) mit einer maximalen Neigung von 30° ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung, die den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebauten entspricht. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Dachneigung eine einheitliche, ruhig wirkende Dachlandschaft innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet. Die zusätzliche Zulässigkeit gerundeter Dachformen trägt besonderen technischen Anforderungen einzelner Betriebe Rechnung.

Die Festlegung, dass bei geneigten Dächern die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden ist, dient einer geordneten städtebaulichen Ausrichtung der Baukörper. Dadurch entstehen harmonische Straßen- und Raumkanten, und Gebäude fügen sich gleichmäßig in das Gebiet ein.

Die Beschränkung der Farbgebung geneigter Dachflächen auf graue, braune oder rote Oberflächen dient der optischen Integration in die bestehende und geplante Umgebung. Zu stark reflektierende oder metallisch glänzende Dacheindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig, da sie durch Glanz und Farbveränderungen das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden. Glasdächer sind zulässig, sofern sie funktionale Zwecke erfüllen (z. B. Belichtung), da sie bei sachgerechter Ausführung das Ortsbild weniger beeinflussen.

Die Begrenzung der Dachüberstände auf 0,6 m an der Traufe und 0,3 m am Ortgang verhindert übermäßige Auskragungen und trägt zur klaren, funktionalen Gestaltung der Gewerbebauten bei.

Oberlichtsättel und Dachkämme auf dem First werden zugelassen, um Belichtung, Belüftung und die Unterbringung haustechnischer Anlagen zu ermöglichen, ohne zusätzliche technische Aufbauten außerhalb der Dachfläche zu erzwingen. Dies reduziert visuelle Beeinträchtigungen.

Farbgestaltung

Die Vorgabe einer gedeckten Farbgestaltung der Gebäude stellt sicher, dass sich die Baukörper trotz gewerblicher Nutzung zurückhaltend ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Dies vermeidet visuelle Störungen, gewährleisten eine ruhige Gesamtwirkung des Gewerbegebietes und unterstützen ein einheitliches Erscheinungsbild. **Gedeckte Farben im Sinne dieser Festsetzung sind Farbtöne mit geringer bis mittlerer Sättigung und ohne signalhafte Wirkung. Unzulässig sind insbesondere stark leuchtende, fluoreszierende oder hochgesättigte Farben sowie stark reflektierende oder glänzende Oberflächen**

Schutz vor Vogelschlag

Die Verpflichtung zur Verwendung von Vogelschutzglas bei Glasflächen größer als 5 m² dient dem Artenschutz. Große, unstrukturierte Glasflächen stellen eine erhebliche Gefahr für Vögel dar, da sie als offene Durchflugbereiche missinterpretiert werden.



Vogelschutzglas (z. B. mit UV-Struktur) verhindert Kollisionen wirkungsvoll, ohne die architektonische Gestaltung einzuschränken. Die Festsetzung trägt den Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Schutz streng geschützter Arten Rechnung und verhindert naturschutzrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Einschränkung der zulässigen Leuchtmittel auf Natriumdampflampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur ≤ 2700 K, keine Emissionen unter 540 nm) dient dem Schutz nachtaktiver Insekten. Kaltweißes Licht und Anteile im kurzwelligen Bereich ziehen Insekten in großer Zahl an und beeinträchtigen ihre Orientierung und Lebenszyklen erheblich. Durch die Festlegung einer Richtcharakteristik sowie vollständig gekapselter Gehäuse wird ungerichtetes Streulicht verhindert.

Die Ausrichtung der Beleuchtung weder in Richtung der Pflanzflächen noch in den Himmel trägt zusätzlich zum Insektenschutz sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bei. Dadurch wird sowohl die ökologische Funktion der Pflanzflächen erhalten als auch das nächtliche Landschaftsbild geschont.

Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Schäden durch Oberflächenwasser. Gebäude und Freiflächen müssen so geplant und ausgeführt werden, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in bauliche Anlagen eindringen oder umliegende Grundstücke beeinträchtigen kann. Durch eine geeignete Geländeprofilierung, Entwässerungseinrichtungen und konstruktive Maßnahmen wird gewährleistet, dass das Wasser kontrolliert abgeführt und die Funktionsfähigkeit der Bebauung dauerhaft erhalten bleibt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ (GEMÄß GUTACHTEN IB KOTTERMAIR)

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde deshalb die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 13.03.2026 mit der Auftrags-Nr. 9412.1 / 2026 - FB angefertigt, um für das Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.
- Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms werden gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Gewerbegebiet eingehalten bzw. teilweise überschritten.

Die Festsetzung der Gebietsnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist gleichwohl zulässig, denn die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm der Staatsstraße St 2052 können nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung, durch die in den Festsetzungsvorschlägen getroffenen baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen

- Aufbau eines Grünverbundsystems zur Vernetzung der Freiflächen mit der Feldflur, mit Möglichkeiten für Austauschbeziehungen von Flora und Fauna sowie zur Verbesserung von Ortsgestalt und Lufthygiene.
- Positive Beeinflussung des Lokalklimas durch klimatisch wirksame Grünflächen und den Aufbau von Großgehölzstrukturen
- Baumpflanzungen in einem ca. 15 m breiten Randbereich zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft durch Abschirmung der Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Freiflächen zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes und zur Raumgliederung
- Begrenzung der Bodenversiegelung der Gebäude, Straßen, Hof- und Lagerflächen.

8.2 Gehölzarten und -qualitäten

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzungen;
- Bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes gestärkt.

Die Pflanzlisten umfassen standortgerechte Gehölze, die vorwiegend innerhalb öffentlichen Randbereiche zu pflanzen sind. Dies sorgt für eine Anpassung an die gestellten Anforderungen.

Innerhalb der gewerblichen Flächen können auch andere - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden. Damit stehen Gehölze zur Verfügung, die verträglich gegenüber den veränderten kleinklimatischen Standortbedingungen innerhalb der gewerblich genutzten Flächen sind.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin. Mit einer Breite von 7,5 bis 15 m können in den Randbereichen wirksame Grünstrukturen entwickelt werden. Die Vorgabe, 35 % bzw. 10 % der Fläche zu bepflanzen, führt zu einer naturnahen Gehölzentwicklung auf mehr als 4.000 m². Sukzessive wird sich der Deckungsgrad der Gehölzflächen weiter vergrößern.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen mit Altgrasbeständen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsrandbereich.

8.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, weil sie das Orts- und Landschaftsbild prägen, das Mikroklima verbessern und wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Sie bieten Lebensräume für Vögel und Insekten und dienen als natürliche Gliederungs- und Abschirmungsstrukturen im Gewerbegebiet.

Durch die Pflicht zur Nachpflanzung mit Arten der Pflanzliste bleibt diese Funktion auch bei Ausfällen erhalten. Die Entnahme einzelner Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherung ist zulässig, um Gefahren zu vermeiden, ohne den grundsätzlichen Erhalt der Gehölzflächen zu beeinträchtigen.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft stellt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn Ausgleichsflächen zur Verfügung. Sämtliche Flächen und Flächenanteile werden aus dem Ökokonto der Gemeinde entnommen.

Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke

-	OEFK 1007877 - Fl.-Nr. 1136/4 TF Gmkg. Unterumbach	1.250 m ²
-	OEFK 133732 - Fl.-Nr. 629/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	7.500 m²
-	OEFK 133733 - Fl.-Nr. 629/3 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.408 m ²
-	OEFK 83353 - Fl.-Nr. 129/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.000 m ²
-	OEFK 83351 - Fl.-Nr. 132/0 bzw. /1 TF Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.430 m ²
-	OEFK 176403 - Fl.-Nr. 330/0 Gmkg. Weitenried	800 m ²
-	Geplante Ökofläche – Fl.-Nr. 429/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	3.888 m ²
-	Geplante Ökofläche – Fl.-Nr. 430/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.046 m ²

Auf weitere Ausführungen zu den Ökokontoflächen ist auf den beiliegenden Umweltbericht zu verweisen.

8.6 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan berücksichtigt:

- **Baufeldräumung:**

Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit (01. März – 30. September) erfolgen. Ansonsten muss durch eine fachlich qualifizierte Person bestätigt werden, dass auf der Fläche keine Vögel brüten.

Im Falle der Verlagerung der Bauphase in diesen Zeitraum durch z. B. Baustopp aufgrund von Lieferengpässen ist eine Vergrämung von Bodenbrütern bei Fortführung der Baumaßnahmen zwingend erforderlich, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln.

Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung:**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

- **Schutz vor Vogelschlag:**

Zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Vogelschlag an Fenstern bzw. Glasfassaden ist ab einer Glasfläche von mehr als 5 m² ausschließlich Vogelschutzglas zulässig.

8.7 Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele darf sich nicht allein auf den öffentlichen Bereich beschränken, sondern muss auch auf privaten Flächen erfolgen. Deshalb sind Festsetzungen über den Versiegelungs- / Nutzungsgrad sowie der Anlage von Grünflächen erforderlich.

8.7.1 Bepflanzungen

Um die Bodenversiegelung mit ihren nachteiligen Auswirkungen in Grenzen zu halten, soll ein Mindestanteil der Grundstücke als private Grünflächen freigehalten werden.

Größe und Breite der Pflanzflächen werden vorgeschrieben, um eine Mindestqualität der Anpflanzungen gewährleisten zu können.

Der Anteil an Gehölzen der 1. Wuchsklasse wird festgelegt, um eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zusätzlich zur vorgeschlagenen Pflanzenauswahl mögliche Verwendung von Ziergehölzen kann z. B. dazu beitragen, den Blühaspekt zu erweitern.

Zu empfehlen sind begrünte Dächer und Fassaden, die

- Regenwasser zurückhalten und somit den Abfluss vermindern,
- durch erhöhte Verdunstung das Kleinklima zu verbessern,
- als Staubsenke wirken,
- Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum bieten und
- das optische Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes aufwerten.

8.7.2 Stellplätze

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung vermindert und damit ein weiterer positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden. Auf die unterschiedliche Beanspruchung privater Stellplätze wird dabei Rücksicht genommen.

8.7.3 Standraum von Gehölzen

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist das Vorhandensein größerer Bäume. Um dies mittel- bis langfristig erreichen zu können, ist es notwendig, für einen Baum der 1. Wuchsklasse eine ausreichend große durchwurzelfähige Standfläche zu sichern. Die angegebenen Werte sind der DIN 18916 entnommen.

8.7.4 Pflanzbarkeit von Gehölzen

Der Standraum der Gehölze darf auch durch spätere Leitungsführungen nicht gefährdet werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

9 EINFRIEDUNGEN

Der Bebauungsplan lässt Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zu. Auf einen Bodenabstand zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger etc. wird in Folge der künftigen gewerblichen Nutzung verzichtet. Die vorgesehenen naturnahen Grünstrukturen ermöglichen weiterhin Wanderbeziehungen und gewährleisten gleichzeitig Deckung und Nahrung. Eine „ökologische Durchgängigkeit“ innerhalb gewerblich genutzter Flächen ist generell zu hinterfragen. Letztlich landen die Kleintiere auf hochfrequentierten Flächen oder der Erschließungsstraße und werden durch die Hochbordabgrenzungen am Weiterkommen behindert und enden als Verkehrsoffer.

Wird eine Einfriedung auf Stützmauern, Trockenmauern oder Drahtschotterkörben errichtet, ist ebenfalls eine Begrenzung der Gesamthöhe auf 1,80 m erforderlich, um übermäßige bauliche Höhenentwicklungen entlang der Grundstücksgrenzen zu vermeiden. Ohne diese



Regelung könnten Kombinationen aus Mauern und Zaunelementen zu überdominanten Grenzanlagen führen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden. Der geforderte Abstand von 40 cm zwischen Zaunanlagen und der Grundstücksgrenze entlang der Straße gewährleistet eine sichere Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums.

10 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.

11 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Gewerbefläche davon mit Pflanzgebot: 7.369 m ² (13,7% der GE-Flächen)	53.665 m ²	78,7 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplätzen davon 346 m ² Bestand	6.750 m ²	9,9 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern öffentlich	7.450 m ²	10,7 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	519 m ²	0,7 %
GESAMTFLÄCHE	68.348 m ²	100 %



12 LITERATUR/ QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

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

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

IB Kottermair, Schalltechnische Untersuchung, 13.03.2026

IB Mayr, Erschließungsplanung, 25.02.2026