

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WAGENHOFEN“, 4. ÄNDERUNG

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

mit Eingriffsregelung

FASSUNG VOM 29.06.2026

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.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	3
2.	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	3
3.	EINGRIFFSBEWERTUNG	4
4.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	4
4.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	4
4.2	Prognose bei Durchführung der Planung	4
5.	PRÜFUNG VON PLANUNGSALTERNATIVEN	5
6.	AUSGLEICHSFLÄCHEN	5
7.	ZUSAMMENFASSUNG	7
8.	LITERATUR / QUELLENANGABEN	8

1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die bestehenden Gewerbeflächen auf den Flurstücken 805/5, 805/21 (beide GE II) und 805/11 (bisheriges GE III) vergrößert. Die Flurstücke 805/5 und 805/11 sind noch nicht bebaut.

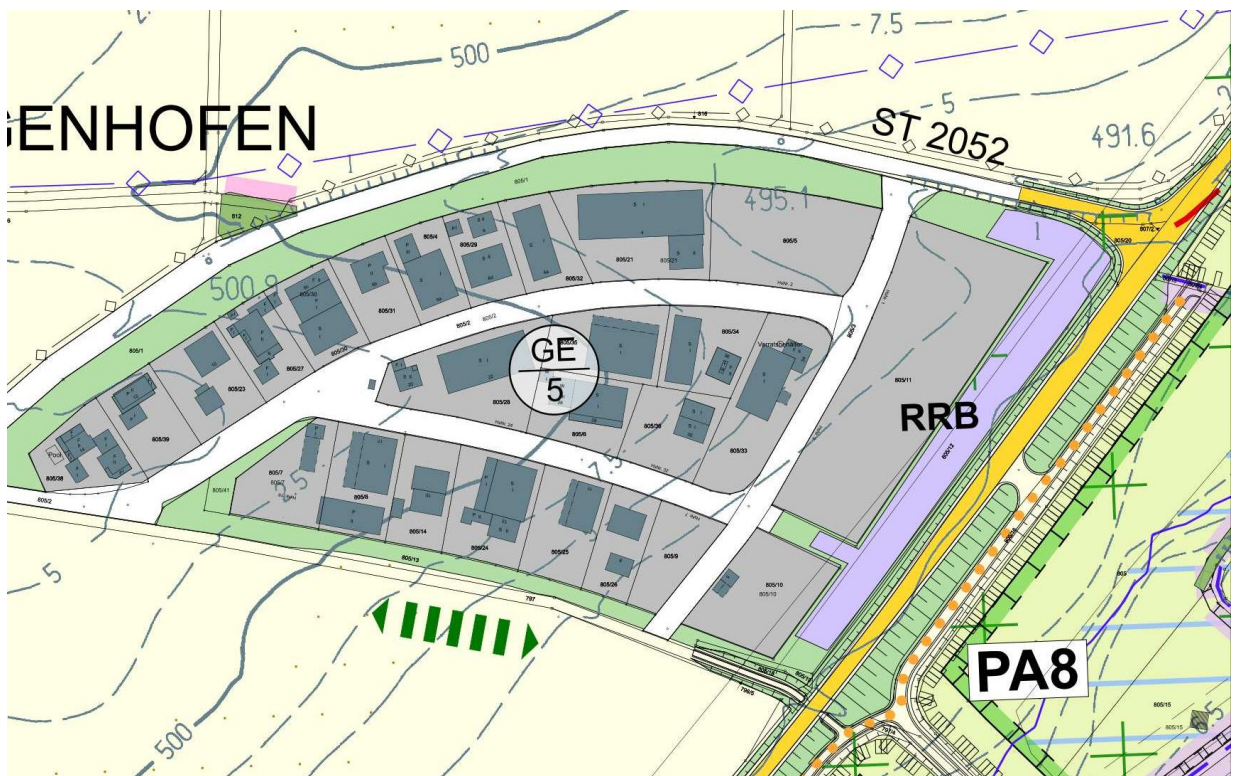
Innerhalb des betroffenen GE II werden die Gewerbeflächen mit der Baugrenze nach Norden hin um 3 m bzw. 4 m vergrößert. Die bisherige Baustraße zum Flurstück 805/21 wird als Zufahrt beibehalten. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Das bisherige GE III am östlichen Rand des Gewerbegebietes vergrößert sich nach Norden um 3 m und nach Osten hin um 1,5 m. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden die für das Gebiet die zulässigen Wand- und Firsthöhen um 2,5 m erhöht und als GE IV festgesetzt.

Insgesamt vergrößert sich die Gewerbefläche im Änderungsbereich um 1.160 m².

1.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn (2007) wird der Planungsbereich als Gewerbefläche und Grünflächen abgebildet. Die Grünflächen entlang der Staatsstraße dienen zudem der Regenrückhaltung.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die mit der Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung dienen die veränderten Inhalte der 4. Änderung gegenüber der Ursprungsfassung bzw. den bisherigen erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes.



3. EINGRIFFSBEWERTUNG

Die bestehenden Gewerbeflächen auf den Flurstücken 805/5 und 805/21 werden mit der 4. Änderung in den Randbereichen um 1,5 bis 3 m vergrößert. Neben der Inanspruchnahme von bestehenden Verkehrsflächen sind im Wesentlichen die an die Gewerbeflächen angrenzenden Gehölzflächen betroffen.

Insgesamt werden 1.058 m² bisheriger Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern künftig den Gewerbeflächen zugeschlagen. Der Eingriff in die Gehölzstrukturen ist auszugleichen. Der Ursprungsbebauungsplan setzt fest, diese Fläche zu 10% mit Gehölzen zu bepflanzen. Diese Regelung wird bei der Eingriffsbewertung angesetzt.

Vorliegend wird das Wertpunktesystem der Bay. Kompensationsverordnung herangezogen. Als Beeinträchtigungsfaktor dient die festgesetzte GRZ. Minimierungsmaßnahmen können als Planungsfaktor den Ausgleichsbedarf reduzieren (betroffene Fläche x WP x GRZ - Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf in WP).

Die Erweiterung der Gewerbeflächen auf bisherigen Verkehrsflächen wird nicht als Eingriff gewertet. Diese Flächen wurde bereits mit der Ursprungsfassung bilanziert.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENSRAUME	Fläche (m ²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
Gehölzflächen B112 Mesophiles Gebüsche	106	8	0,6	509		509
Extensives Grünland G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	952	6	0,6	3.427		3.427
Summe	1.058					3.936

Für die Erweiterungen der Gewerbeflächen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.936 WP.

4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Flächenverteilung des Ursprungsbebauungsplanes mit den geltenden Festsetzungen weiterhin Bestand hat.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden 1.058 m² bisheriger Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie knapp 190 m² Verkehrsfläche den bestehenden Gewerbeflächen zugeordnet.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben deutlich begrenzt. Auf den beanspruchten Flächen im Randbereich der Gewerbenutzung sind die Böden bereits anthropogen überprägt. Mit der künftigen Nutzung ist von einer weiteren Teilversiegelung und damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen. Damit kann sich auch ein zusätzlicher aber deutlich begrenzter Abfluss von Niederschlagswasser ergeben. Das vorhandene Regenrückhaltebecken weist ein Volumen von 2.240 m³ auf. Damit kann ein 20-jährliches



Regenereignis zurückgehalten werden (IB Mayr 2005). Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeinde ist die Kapazität des vorhandenen Regenrückhaltebeckens ausreichend, um den zusätzlichen Niederschlag aus dem kleinteiligen Erweiterungsflächen, der sich durch die zusätzlichen Versiegelungen ergeben kann, aufzunehmen.

Aufgrund der unwesentlichen Anpassungen sind keine klimatischen Veränderungen im Gebiet zu erwarten.

Die Funktion der umgebenden Grünflächen zur Einbindung des Gewerbestandortes bleibt grundsätzlich bestehen. Nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind auch durch höhere Gebäude am Unterhang mit der dort verlaufenden Staatsstraße 2052 nicht zu befürchten.

Die die Gewerbeflächen umgebenden Lebensstätten aus Gehölz- und Grünstrukturen verringern sich in Teilbereichen geringfügig. Diese sind allerdings durch die umgebenden Nutzungen aus Gewerbe und Verkehr bereits Belastungen ausgesetzt. Auch hier ist von keinen wesentlichen Änderungen auszugehen. Die Entnahme von Gehölzen erfolgt ausschließlich zwischen Oktober und Februar. Damit sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht gegeben.

Die mit der 4. Änderung verbundenen Auswirkungen – Versiegelung von Boden und Reduzierung der randlichen Eingrünungsflächen – wird mit Ausgleichsflächen begegnet.

5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Für die mit der 4. Änderungen verbundenen Anpassungen des Bebauungsplanes liegen konkrete Planungen zugrunde, so dass sich keine Alternativen zu den getroffenen Festsetzungen ergeben.

6. AUSGLEICHSFLÄCHEN

Der Ausgleichsumfang von 3.936 WP wird vom BAFONDS (Bayerischer-Ausgleichsflächen-Fonds) auf dem Flurstück FI-Nr. 2883/1 Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Triftern im Landkreis Rottal-Inn zur Verfügung gestellt. Das Gebiet liegt im Naturraum D 65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Ökokontoanbieters.

Die Gemeinde Pfaffenhofen hat die auf dem dortigen 7.882 m² großen Flurstück verfügbaren Ökopunkte (Stand 2026) erworben. Auf der ursprünglichen Ackerfläche wurde ein Eichen-Hainbuchenwald mit Waldmantel angepflanzt. Das Maßnahmenkonzept mit insgesamt 64.979 WP wurde von der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Rottal-Inn mit Datum vom 07.06.2019 bestätigt.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgte im Jahr 2020 bzw. 2025 und seitdem mit 3% jährlich verzinst. Mit Stand vom 23.04.2026 stehen auf der Fläche 71.219 WP zur Verfügung.

Die für die 4. Änderung des Bebauungsplanes benötigten 3.936 WP werden mit der aktuellen Gesamtaufwertung von 71.219 WP ins Verhältnis gesetzt und mit der tatsächlichen Fläche multipliziert. Daraus ergeben sich für die 3.936 WP 435,6 m² tatsächliche Ausgleichsfläche ($3.936 / 71.219 \times 7.882 = 435,6$).



Anlage 3
Bestätigung der Flächenbilanzierung für Ökokontofläche ID-Nr.: D65-PAN-2883/1-NEU-L213 durch die örtlich zuständige UNB



Hauptnutzungsraum	Flurnummer	Landkreis, Gemeinde, Gemarkung	Eigentümer	Grundstücksgröße	Summe gesamt
D65 - Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten	2883/1	Rottal-Inn, Triftern, Neukirchen	BAFONDS	7882 m ²	7882 m ²

Wertpunkteberechnung gemäß BayKompV

Biotop- und Nutzungstyp			Prognose-/Zielzustand (Grundwert)					Aufwertungsergebnis Zielzustand			
(Teil)-Fläche FLNr.	Biotop- und Nutzungstyp	(WP) (+)	Biotop- und Nutzungstyp	WP	+	Prognose Zustand Gesamt (WP, +)	(x)	Typ nach BK oder FFH-LRT	WP Differenz	Fläche in m ²	Wert Punkte
2883/L	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	L213 Eichen-Hainbuchenwälder frischer bis staunasser Standorte	14**		11	x	L213-9160	9	6.446	58.012
2883/A	A11 intensiv bewirtschafteter Acker	2	W12 Waldmantel, frisch-mäßig trockener Standorte	9	+	10	(x)	W12-W000BK	8	871	6.968
2883/L	K123 mäßig artenreiche Sükme und Staudenfluren nasser Standorte	7	K123 mäßig artenreiche Sükme und Staudenfluren nasser Standorte	7		7	(x)		0	565	0
Ergebnis der Aufwertung der Kompensationsmaßnahme in Wertpunkte (WP)										7.882	64.979

Bestätigung Ausgangszustand, Zielzustand und Flächenbilanzierung durch die Untere Naturschutzbehörde

Ausführungsbeginn: Herbst 2019
 Herstellungs- und Unterhaltungspflege: 25 Jahre, bis zum 31.12.2045

Bestätigung der naturschutzfachlichen Eignung: anerkannt:
 Bearbeiter: Herr Karlheinz Koller
 Landratsamt Rottal-Inn

Datum, Unterschrift: 07.06.2019, [Signature]

Bewertungsmatrix aus dem Jahr 2019

Übersichtslageplan

1:25.000

Ausgangszustand

Ökokontomaßnahme

Zuordnung Z1
 Fläche: 325,2 m²
 Wertpunkte: 3.219 WP

Verzinsung der Ökokontomaßnahme (2019)
 Kompensationsumfang der Maßnahme:
 Waldfläche 9 x 6121 m²
 Waldmantel 8 x 871 m²
 => 69.922 Wertpunkte

Jahr der Herstellung: 2020
 Jahr der Wertermittlung: 2026
 3 % Verzinsung pro Jahr, bei 6 Jahren -> 18 %

Verzinsung der Ökokontomaßnahme (2025)
 Kompensationsumfang der Maßnahme:
 Waldfläche 4 x 440 m²
 Waldmantel 3 x 119 m²
 => 1.297 Wertpunkte

Jahr der Herstellung: 2025
 Jahr der Wertermittlung: 2026
 3 % Verzinsung pro Jahr, bei 2 Jahren -> 6 %

Legende

Vorhabensfläche
 Vorhabensfläche (2019)
 Vorhabensfläche, geändert (2025)

Zuordnung zum Eingriffsvorhaben
 bereits zugeordnet

Entwicklung / Zielzustand
 Code: Biotop- und Nutzungstypenbeschreibung
 W12 Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte
 L213 Eichen-Hainbuchenwälder frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung

— Abstandsgrenze (keine Anpflanzung von Bäumen)

Erstauflastungsbescheid vom 22.11.2018
 Aktenzeichen 7711.6-EA-10/2018-R2
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Pfaffenhofen

Aufwertungsfaktor nach Leitfaden 1:2.0

0 25 50 75 m

Vorhaben: Ökokontomaßnahme Triftern
 ID-Nr.: D65-PAN-2883/1-NEU-L213

Planinhalt: **Ökokontomaßnahme inkl. Verzinsung**
 zur Ökokontomaßnahme

Maßstab: 1:1.000

Plangebiet: Flur-Nr. 2883/1, Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Triftern, Landkreis Rottal-Inn

Plannummer: 1

Plandatum: 23.04.2026

Auftraggeber: **BAFONDS**
 Bayerischer-Ausgleichsflächen-Fonds
 BAFONDS e.K.
 Honinger Straße 7a
 91054 Langensendelbach
 Tel.: 09133 / 60 777 83
 info@bafonds.de

Planverfasser: **GUGGENBERGER**
 Umweltplanung
 Dipl.-Ing. (FH) Claudia Guggenberger
 Landschaftsarchitektin BYAK
 Siedlerweg 6 90559 Burgthaus
 guggenberger@umwelt-og.de

Ausgleichsflächenplanung FI-Nr. 2883/1 Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Triftern (Projekt-ID: D65-PAN-2883/1-Neu-L213, BAFONDS Bayerischer-Ausgleichsflächen-Fonds vom 23.04.2026)



Berechnung der Aufwertung/ökologischen Verzinsung pro Quadratmeter
 Ermittlung geplanter Wert der Ökokontomaßnahme

Ausgangs- / Prognosezustand
 siehe Aufwertungsrechnung zur Ökokontofläche

Ermittlung aktueller Wert der Ökokontomaßnahme
 Stand: 23.04.2026

Ausgangszustand		Aktueller Ist-Zustand		Δ WP	Verzinsung					Wert
Biotop- und Nutzungstyp	Wertstufe Ausgangszustand (WP)	Biotop- und Nutzungstyp	Wertstufe Ist-Zustand (WP)	aktuelle Aufwertung (Δ WP)	Verzinsungsjahre	Verzinsungsfaktor seit Herstellung	Verzinsungswert pro 1 m ²	Fläche im m ²	Zinsertrag in Wertpunkten (WP)	verzinsten Aufwertung in Wertpunkten / aktuell
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	L211: Eichen-Hainbuchenwälder, junge Ausprägung	8	6	6	0,18	1,08	6.121	6.611	61.700
A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker	2	W12-WX00BK: Waldmäntel	8 ^g	+1 WP Zuschlag	8	0,18	1,44	871	1.254	8.222
W21: Vorwälder	7	L211: Eichen-Hainbuchenwälder, junge Ausprägung	8	1	2	0,06	0,06	446	27	919
W21: Vorwälder	7	W12-WX00BK: Waldmäntel	8 ^g	+1 WP Zuschlag	3	0,06	0,18	119	21	378
verzinsten Wertpunkte in 2026, Gesamtfläche										71.219

Vorhabensfläche 2019, Herstellung im Jahr
 Vorhabensfläche, geändert 2025, Herstellung im Jahr
 Zeitpunkt der Wertermittlung
 Anzahl der Verzinsungsjahre (2021 bis einschl. 2026):
 Verzinsungssatz des aktuellen Wertes der Ökokontomaßnahme:
 Verzinsungswert für einen Quadratmeter:
 Zinsertrag in Wertpunkten:

2020
2025
2026
2 bzw. 6 Jahre
3% pro Jahr
Aufwertung Δ WP × Verzinsungssatz × Jahre
Verzinsungswert × Fläche

Aufwertung einschließlich Verzinsung in WP

Wertpunktegewinn aus Prognosezustand und aktueller Zinsertrag

Berechnung Ökopunkte 2026

Von dem insgesamt 7.882 m² großen Ökokontofläche werden der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wagenhofen“ 435,6 m² zugeordnet.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wagenhofen“ ist die Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen um insgesamt 1.160 m² zzgl. 84 m² Zufahrt durch bisherige Grünstrukturen verbunden. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme bleibt auf wenige Meter entlang der Randbereiche der Gewerbeflächen begrenzt. Betroffen davon sind im Wesentlichen die an die Gewerbenutzung angrenzenden Eingrünungsflächen.

Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Schutzgüter bleiben eingeschränkt und konzentrieren sich auf zusätzliche Bodenversiegelung und sowie der Entnahme von Gehölzen. Die Funktion der verbleibenden Eingrünungsflächen ist weiterhin gegeben. Die zusätzliche Bodenversiegelung und teilweise Verkleinerung der Eingrünungsflächen wird mit 435,6 m² auf der Ökokontofläche Projekt-ID: D65-PAN-2883/1-NEU-L213 kompensiert.



8. LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYStMLU 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2024: Umweltatlas Bayern

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A.D. GLONN (2007-2025): Flächennutzungsplanung

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A.D. GLONN (2005-2024): Bebauungsplan Gewerbegebiet Wagenhofen mit den bisher durchgeführten Änderungen

BAFONDS 2026: Ökokontomaßnahme D65-PAN-2823/1-Neu-L213, Gemarkung Neukirchen, Gemeinde Triftern, Landkreis Rottal-Inn