

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET WAGENHOFEN“, 4. ÄNDERUNG

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

mit Eingriffsregelung

FASSUNG VOM 13.04.2026

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	5
8.	LITERATUR / QUELLENANGABEN	6

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.

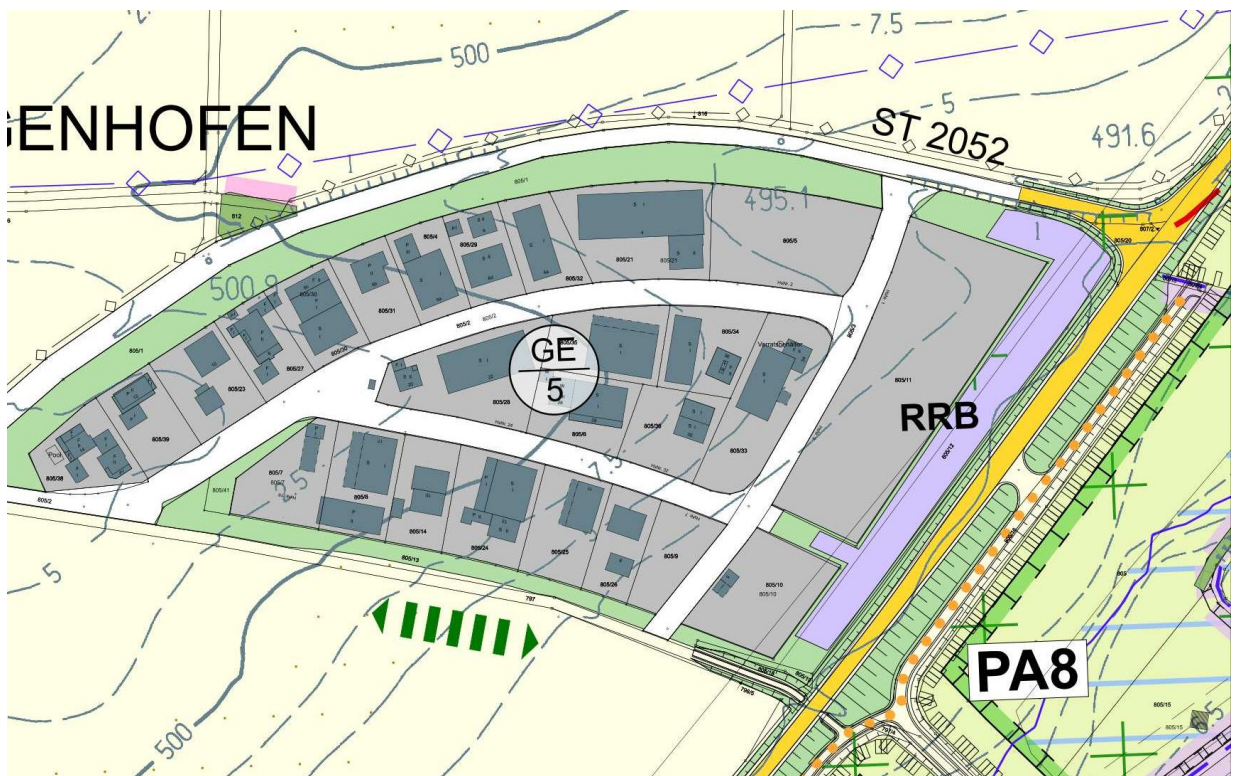
Innerhalb des betroffenen GE II werden die Gewerbeflächen mit der Baugrenze nach Norden hin um 3 m bzw. 4 m vergrößert. Die bisherige Baustraße zum Flurstück 805/21 wird als Zufahrt beibehalten. Alle weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

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

Die erforderlichen Ausgleichsflächen bzw. Ökopunkte werden im weiteren Verfahren 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 auf einer externen Ausgleichsfläche 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