

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn



BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET EGENBURG“

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

mit Eingriffsregelung

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.	EINLEITUNG	3
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben	4
1.2.1	Nationale Umweltziele	4
1.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	4
1.4	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region München (14) 2019)5	
1.5	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
2.	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG	6
3.	BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	7
3.1	Bestandsaufnahme	7
3.1.1	Räumliche Lage	7
3.1.2	Naturraum	7
3.1.3	Potentiell natürliche Vegetation	7
3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung	8
4.	KONFLIKTMINDERUNG	9
4.1	Schutzgut Boden	9
4.2	Schutzgut Wasser	9
4.3	Schutzgut Klima/Luft	10
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
4.5	Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild	11
4.6	Schutzgut Mensch	11
5.	EINGRIFFSBEWERTUNG	12
6.	BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	13
6.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	13
6.2	Prognose bei Durchführung der Planung	13
7.	PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen	14
8.	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	15
9.	ERFASSEN DES EINGRIFFS	16
10.	AUSGLEICHsFLÄCHEN	18
10.1	Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen	18
11.	BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH	27
12.	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	27
13.	ZUSAMMENFASSUNG	27
14.	LITERATUR / QUELLENANGABEN	29



1. EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Veranlassung der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegt darin. Im Norden von Egenburg ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln.

Im Bebauungsplan werden die Flächen gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Folgende Nutzungsbeschränkungen werden vorgegeben:

Im GE 1 bis GE 6 beträgt die max. zulässige Grundflächenzahl GRZ 0,8.

Die Gebäudehöhen werden wie folgt definiert:

	Firsthöhe in m üNN	Wandhöhe i m üNN
GE 1	527,00	525.00
GE 2	527.00	525.00
GE 3	525.00	523.00
GE 4	526.00	524.00
GE 5	527.50	525.50
GE 6	528.50	526.50

Als Dächer werden Flachdächer und geneigte Dächer als Sattel-, Walm-, Pult- oder Sheddach mit einer Dachneigung bis zu 30° und gerundete Dachformen vorgegeben.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umschließen und Durchgrünen das Gebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

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	68.384 m ²	100 %

1.2 Übergeordnete Vorgaben

1.2.1 Nationale Umweltziele

Bodenschutz

Ziel ist, die begrenzte Ressource Boden so zu erhalten, dass die vielfältigen Funktionen des Bodens auch künftigen Generationen im gleichen Umfang zur Verfügung stehen.

Für den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen kommt der Vielzahl der Bodenorganismen eine Schlüsselrolle zu. Dem trägt die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt mit zahlreichen Maßnahmen Rechnung.

Bis zum Jahr 2030 soll die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von ca. 66 ha/Tag im Jahr 2015 auf unter 30 ha/Tag reduziert werden.

Böden sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff zu speichern. Sie spielen damit eine wichtige Rolle beim Klimageschehen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Mit dem Bebauungsplan werden ca. 5,5 ha gewerbliche Bauflächen entwickelt.
- Die GRZ folgt den Orientierungswerten der BauNVO für Gewerbegebiete. Auf mindestens 20 % der Bauflächen bleibt der natürlich anstehende Boden erhalten.

Naturschutz / Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt und eine intakte Natur sind die Grundlagen für das Leben der Menschen, für unsere Lebensqualität und Gesundheit. Biologische Vielfalt umfasst den Reichtum an Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und Erbanlagen. Schutz und nachhaltige Nutzung von Natur und biologischer Vielfalt sichern langfristig die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen. Nur wenn das Naturkapital geschützt und erhalten wird, kann es auch künftig wichtige Ökosystemleistungen für die Menschen erbringen.

Trotz vielfacher nationaler und internationaler Gegenmaßnahmen schwindet die Biologische Vielfalt weltweit in dramatischem Ausmaß. Ziel ist ein effektiver und nachhaltiger Schutz von Natur und biologischer Vielfalt.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Im Bebauungsplan werden überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen herangezogen.
- (Straßennahe) Gehölzstrukturen bleiben erhalten.
- Mit den Flächen zum Anpflanzen entstehen zusätzliche Gehölzstrukturen.
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Vermeidung bzw. Reduzierung von Vogelschlag an Fenstern bzw. Glasfassaden durch Vogelschutzglas
- Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft schaffen naturnahe Lebensstätten.

1.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.



3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.1.3 Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung

(G) Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.

Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die Erschließung erfolgt teilweise über vorhandene Straßen und Wege, die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist deutlich begrenzt.
- Die künftige Gewerbefläche schließt an die Siedlungsbereiche im Norden von Egenburg – getrennt von der St 5052 an, eine Zersiedelung findet nicht statt.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umschließen den Gewerbestandort.

1.4 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (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.

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 darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

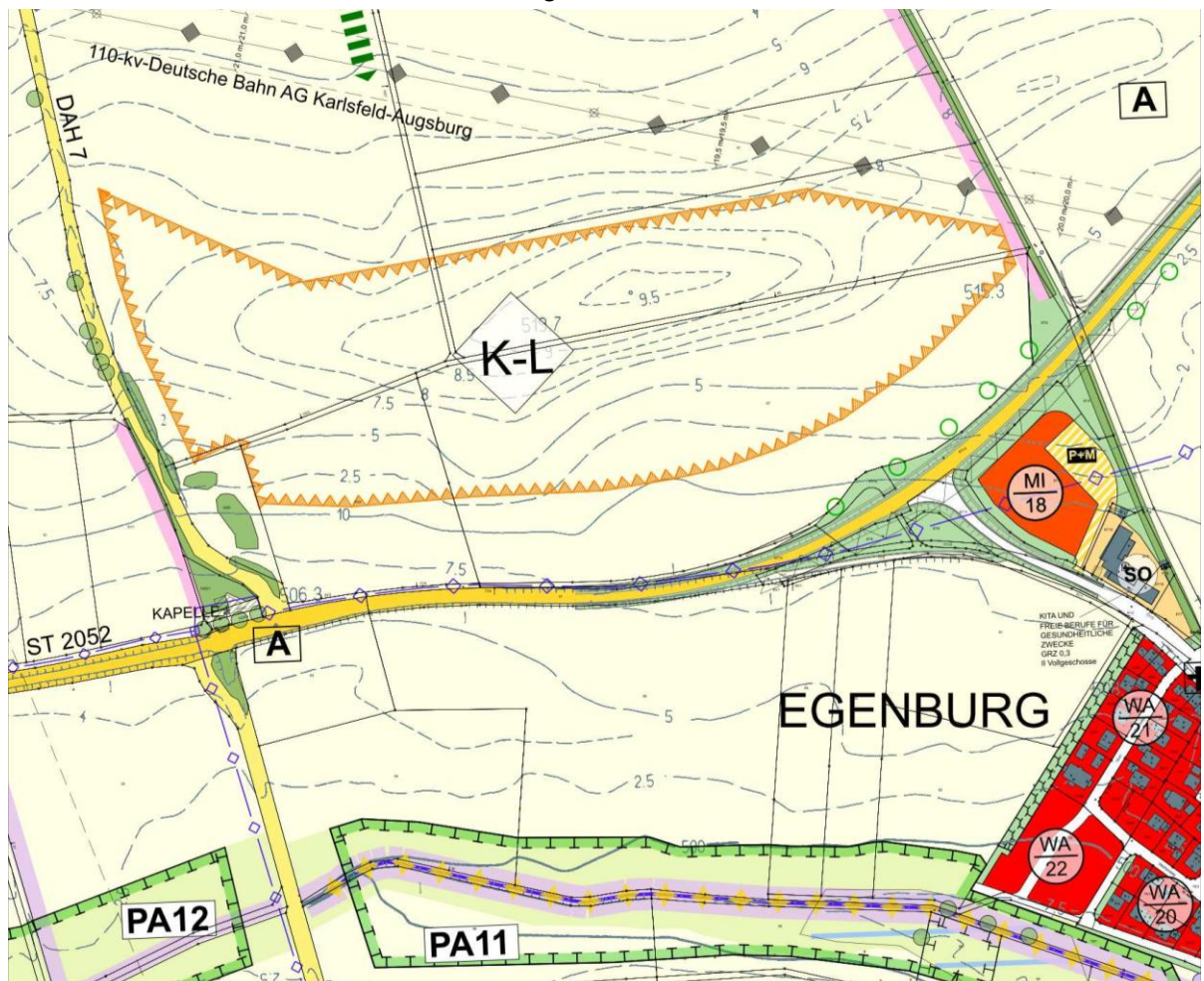
- Flächen für die Erschließung bleiben begrenzt
- auf vorhandenen Baulücken oder Innenbereichspotentiale kann die Gemeinde nicht zurückgreifen

1.5 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn (2007) wird der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet. Entlang der Staatsstraße werden Grünflächen dargestellt.

Seit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (2015) ist der Planungsbereich teilweise als Konzentrationsfläche für den Lehmabbau ausgewiesen.

Parallel zum Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. In der 30. Änderung stellt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn auf der bisherigen Fläche für die Landwirtschaft Gewerbeflächen einschl. der Erschließung dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die Beschreibung und Bewertung hinsichtlich des Schutzgutes „Fläche“ erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf den Umweltbericht zur 30. Änderung ist zu verweisen.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen im Wesentlichen die Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn sowie die örtliche Bestandssituation.

3. BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

3.1 Bestandsaufnahme



Luftbildausschnitt mit Geltungsbereich (© Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

3.1.1 Räumliche Lage

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen nördlich von Egenburg und nördlich der St 2052. Im Bereich der Anschlussstelle Egenburg beginnt der Siedlungskörper von Egenburg mit Misch- und Sondergebietsflächen sowie Wohnbauflächen.

3.1.2 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Untereinheit des Donau-Isar-Hügellandes. Großräumig wird der Bereich dem Unterbayerischen Hügelland und der Isar-Inn-Schotterplatten (062) zugeordnet.

3.1.3 Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BFN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsraum ein Hexenkraut- oder

Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

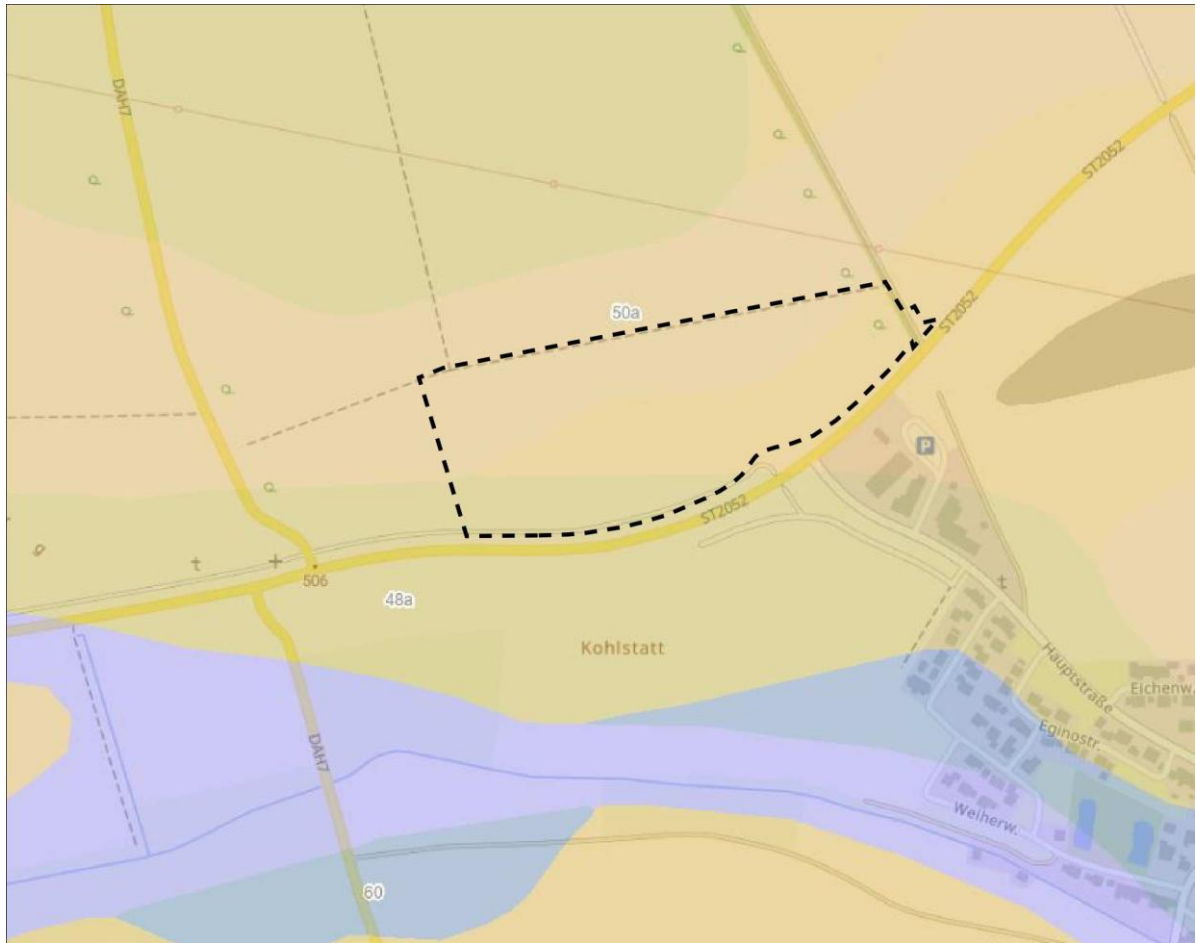
Hauptgehölzarten

Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Strauchschicht: Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Boden und Wasser



Ausschnitt Übersichtsbodenkarte (Umweltatlas Bayern) mit Geltungsbereich Bebauungsplan

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.

Nach dem Umweltatlas liegen Böden mit einer mittleren bis hohen natürlichen Ertragsfähigkeit vor.

Im Planungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es ist aber von einem grundwasserfernen Standort auszugehen.

Klima und Luft

Der Norden von Egenburg ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, die als Kaltluftentstehungsgebiete von Bedeutung sind.



Der Planungsbereich selbst neigt sich nach Süden hin zu. Die dort entstehende Kaltluft fließt in der südlich verlaufenden Geländeerinne ab und dem Glonntal zu. Siedlungsbereiche sind davon nicht betroffen. Eine wesentliche klimatische Funktion besteht nicht. Insgesamt ist das Schutzgut durch die ländliche Umgebung als untergeordnet zu betrachten.

Arten und Biotope

Die von der Planung betroffenen Flächen werden überwiegend als Acker bewirtschaftet. Im Umgriff der Verkehrswege bestehen Gehölzstrukturen. Das Gebiet unterliegt Licht- und Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr und kann nur Ubiquisten als Lebensstätte dienen. Hinweise auf Bodenbrüter im Geltungsbereich liegen nicht vor und sind aufgrund der Gehölzstrukturen im Anschlussbereich der Kreisstraße im Westen sowie entlang des Wirtschaftsweges im Osten, wie auch durch die querende Bahnstromleitung auch nicht zu erwarten. Die Bestandsbeobachtungen geben Hinweise auf Feldlerchen auf den landwirtschaftlichen Flächen weiter nördlich.

Entlang des Wirtschaftsweges im Osten besteht eine lineare Gehölzstruktur, die sich südlich der Staatsstraße fortsetzt. Ein Kleintierdurchlass unter der Staatsstraße berücksichtigt diese Verbindungsstruktur.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet kennzeichnet sich bewegte Topografie, durch landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die Verkehrswege. An der Anschlussstelle zur Staatsstraße 2052 beginnen die Siedlungsflächen von Egenburg.

Die landwirtschaftliche Flur nördlich der Staatsstraße 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 heben sich deutlich von den meist ausgeräumten Agrarflächen ab.

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

Schutzgut Mensch

Der überplante Bereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Diese Nutzung sowie die Lage entlang der Staatsstraße lässt nur bedingt eine Funktion für Freizeit- oder Erholungsaktivitäten zu.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im betreffenden Bereich derzeit nicht bekannt.

4. KONFLIKTMINDERUNG

4.1 Schutzgut Boden

Die künftigen Gewerbeflächen einschließlich der Erschließung führen zu einer intensiven Überbauung von Boden. Die GRZ von 0,8 innerhalb der Bauflächen stellt die Obergrenze für die bauliche Nutzung dar.

Durch die umgebenden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern verbleiben etwa 1,4 ha, auf denen künftig keine intensive Bodenbearbeitung mehr stattfindet und der Boden sich erholen und weiterentwickeln kann.

4.2 Schutzgut Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird innerhalb der Gewerbeflächen getrennt erfasst, und über einen neuen Regenwasserkanal der südlich der Staatsstraße gelegen Geländeerinne mit den bereits bestehenden Rückhaltebereichen zugeleitet. Die Rückhaltebereiche werden entsprechend vergrößert, um die zu erwartenden Niederschlagsmengen aus dem

Gewerbegebiet aufnehmen zu können. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

4.3 Schutzgut Klima/Luft

Die mit der künftigen Nutzung eintretende umfangreichen Flächenversiegelungen ändern das Klein- und Mesoklima. Die Pflanzgebote auf den öffentlichen und privaten Flächen sowie die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen reduzieren Wärmeeffekte und wirken durch Verdunstung klimatisch ausgleichend. Luftaustauschzonen werden durch die künftigen Gewerbeflächen nicht gestört. Die Möglichkeiten zur Wasserrückhaltung auf den gewerblichen Bauflächen reduzieren nachteilige kleinklimatische Effekte weiter.

4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Bestandserfassung durchgeführt. Bodenbrütende Feldvögel wurden auf der Fläche nicht dokumentiert.

Im Umgriff ist von Brutvogelarten der ökologischen Gilde der Gehölz- und Gehölzrandbrüter auszugehen. Mit der Entwicklung von Grün- und Gehölzflächen im und am Rand des Gebietes stehen künftig zusätzliche Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung.

Gem. Stellungnahme des LBV Pfaffenhofen vom 11.02.2016 sind in der ca. 600 m nordwestlich gelegenen Sandgrube Vorkommen der streng geschützten Arten Laubfrosch, Kreuz- und Wechselkröte bekannt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz 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.

- **Gehölzschutz:**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bestehender Gehölzstrukturen sind alle Baum- und Strauchbestände im direkten Umfeld des Vorhabens während der Bau- und Betriebsphase besonders zu schützen. Innerhalb der nach DIN 18920 und RAS-LP 4 definierten Schutzbereiche (Wurzel- und Kronentraufbereiche) sind Bodeneingriffe, Ablagerungen, Befahren sowie jegliche Beschädigungen an Stamm, Krone und Wurzelwerk zu vermeiden. Gehölze entlang von Baustraßen und im Gefährdungsbereich der Baumaßnahme sind mittels eines nicht versetzbaren Baumschutzzaunes zu sichern. Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baustraßen sind so zu planen, dass keine Verluste oder Gefährdungen von Gehölzen entstehen. Unvermeidbare Fäll- und Schnittmaßnahmen dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Setzzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

- **Amphibienschutz**

Amphibienzaun

Errichtung eines ca. 200 m langem Amphibienzauns südlichen Bereich. Der Zaun ist im Zeitraum März bis Oktober zu betreiben und regelmäßig zu kontrollieren.

Aufwertung bestehender Mulden als Ablenkungsgewässer

Südlich der St2052 wird eine vorhandene Entwässerungsmulde als temporäre Laichhabitate ertüchtigt. Aufgrund des tonigen Untergrunds genügt ein schonendes Abziehen der Vegetationsoberfläche per Bagger.

Die nördlichere, stark verbuschte Mulde ist zu pflegen: Gehölze in der Sohle (v. a. Weiden) sind zu entfernen, Hasel am Rand wird auf den Stock gesetzt. Die Arbeiten können durch den gemeindlichen Bauhof erfolgen.

Weitere Ablenkungshabitate

Ergänzend können weitere Ersatz- bzw. Ablenkungshabitate im Umfeld des Vorhabens geschaffen werden.

Alle Maßnahmen des Amphibienschutzes sind mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Kreisgruppe Dachau des LBV abzustimmen.

- **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.

Die beanspruchten Flächen erstrecken sich überwiegend auf Ackerstandorte.

Im künftigen Zufahrtsbereich zu dem Gewerbebestandort wird ein Kleintierdurchlass – an der Staatsstraße liegt dieser bereits vor - berücksichtigt. Damit bleiben die Verbindungsstrukturen entlang der linearen Gehölzstrukturen weiterhin bestehen.

4.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Der Standort ist stark bewegt und neigt sich im westlichen Teil etwa um 10 % nach Süden. Nach Osten hin nimmt die Reliefenergie ab und die Neigung beträgt etwa noch 3%.

Die Höhenentwicklung der Gebäude berücksichtigt die vorhandenen topografischen Gegebenheiten, indem im topografisch bewegten westlichen Bereich am Oberhang eine niedrigere Gebäudehöhe gilt als am Unterhang.

Das Vorhaben steht – trotz der Trennung durch die Staatsstraße – in Verbindung mit den Siedlungsflächen von Egenburg. Die nördlich der Straße entstehende Gewerbenutzung wird von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgeben. Zusammen mit den vorgeschriebenen Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke wird eine Ein- und Durchgrünung erreicht.

Die direkt nördlich anschließende Geländekuppe bleibt frei von einer baulichen Nutzung. Für das Schutzgut prägende Strukturen sind durch die Gewerbeentwicklung nicht betroffen.

4.6 Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut relevante Funktionen weist die künftige Gewerbefläche nicht auf.

Eine schalltechnische Untersuchung liegt aktuell noch nicht vor.

5. EINGRIFFSBEWERTUNG

Nur Bereiche, auf denen ein Eingriff erfolgt, sind für die Ausgleichsbilanzierung maßgeblich. Nicht berücksichtigt sind deshalb bestehende Straßen und Wege.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2021). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Ackerfläche A11 / Ackerbrache A2

Schutzgut	Auswirkung
Arten und Biotope	gering (I): stark anthropogen geprägt, intensive Ackernutzung
Boden	mittel (II): anthropogen überprägter Boden, Ackernutzung
Wasser	gering (I): grundwasserferne Böden, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I): eingeschränkte luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
Orts- und Landschaftsbild	gering (I): strukturarmes Siedlungsumfeld, keine das Landschaftsbild prägenden Elemente
Gesamtbewertung	geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie I

Mesophile Gebüsche B112

Schutzgut	Auswirkung
Arten und Biotope	gering (II): anthropogen geprägt, Immissionen aus dem Straßenverkehr
Boden	mittel (II): anthropogen überprägter Boden, Ackernutzung
Wasser	gering (I): grundwasserferne Böden, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (I): kaum luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
Orts- und Landschaftsbild	mittel (II): strukturarmes Siedlungsumfeld, keine das Landschaftsbild prägenden Elemente
Gesamtbewertung	mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, Kategorie II

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten
Code	Bezeichnung	
A11	Acker intensiv	Gering (2)
A2	Brache	Gering (5)
B112	Mesophile Gebüsche	mittel (10)
	Lagerfläche teilversiegelt	Gering (1)

Nach dem Wertpunktesystem der BayKompV liegen für das Schutzgut Arten und Biotope auf der Ackerfläche nur ein geringer Grundwert von 2 WP vor. Teile davon liegen brach und werden mit 5 WP bewertet. Den derzeit als Lagerflächen auf gekiesteden Flächen wird ein



Grundwert von 1 WP zugeordnet. Neben der geringen Wertigkeit der o. g. Teilflächen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen mit 10 WP bewertet.

6. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Es ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird.

6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan kann erwartet werden, dass die betroffenen Flächen mit Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung mit den entsprechenden Einrichtungen bebaut werden und für Erschließungsstraßen Verwendung finden. Folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zu erwarten:

Bauphase

Boden

Der im Gebiet anstehende und von der baulichen Entwicklung betroffene Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Außenanlagen und Pflanzflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort. Der abgefahrte Oberboden wird bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung verwendet.

Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzaufgabe für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Staub- und Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

Tiere und Pflanzen

Die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Reproduktionszeiten. Nach derzeitigem Stand ist - unter Berücksichtigung der o. g. konfliktmindernden Maßnahmen - von keinen erheblichen Auswirkungen auf Arten und Biotop während der Bauphase auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen verunstalten zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern erfolgen nach Herstellung der Erschließung bzw. der Hochbauten Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern. Wirksam für das Orts- und Landschaftsbild wird diese Maßnahme erst mittelfristig.

Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Staub- und Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die benachbarten Nutzungen einwirken.

Abfall

Während der Bauphase anfallender Abfall wird den dafür vorgesehenen Entsorgungswegen zugeführt.

Betriebsphase

Boden

Etwa 50.000 m² anstehender Boden können künftig für die Gewerbenutzung und die Erschließung dauerhaft überbaut und versiegelt werden. Die bereits gestörten natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die belebte Oberbodenschicht und die Speicherung von CO₂, fallen auf diesen Flächen dauerhaft aus.

Wasser

Anfallender Niederschlag wird über ein Trennsystem abgeleitet und innerhalb der südlich der Staatsstraße gelegenen Geländerinne in Rückhaltebecken zwischengespeichert und der letztlich in die Glonn abgeleitet.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Die vorgesehenen Bepflanzungen wirken dem entgegen.

Tiere und Pflanzen

Die Anpflanzungen in den Randbereichen der Gewerbestandorte schaffen zusätzliche Gehölzlebensräume.

Orts- und Landschaftsbild

Mit der gewerblichen Entwicklung weitet sich die vorhandene Bebauung im Norden von Egenburg deutlich aus. Das bisher landwirtschaftlich geprägte und nach Süden geneigte Areal nördlich der Staatsstraße wird künftig von Gewerbebauten dominiert. Unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse kann eine abgestufte bauliche Nutzung entstehen. Diese werden in den Randbereichen von Gehölzstrukturen flankiert.

Mensch

Erschlossen wird die Gewerbefläche über die St 2052. Wohnbebauung oder sonstige schützenswerte Nutzungen sind durch die Gewerbeflächen nicht tangiert.

Eine Schalltechnische Untersuchung unter Einbeziehung der umgebenden Nutzungen liegt derzeit noch nicht vor.

7. PRÜFUNG VON PLANUNGSAalternativen

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Gewerbegebiet fest. Mögliche Planungsalternativen sind:

- Verringerte GRZ und somit geringerer Versiegelungsgrad
- abweichende Festsetzung zu Gebäudehöhen
- alternative Erschließung

Hinsichtlich des gebotenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen die künftigen Gewerbeflächen auch bestmöglich ausgenutzt werden können. Mit einem geringeren Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich letztlich kein wesentlicher Mehrwert für die Schutzgüter.

Die Regelungen zu den Gebäudehöhen werden nicht einheitlich festgesetzt, sondern sie folgen der anstehenden Topografie. Damit können am besonders exponierten Oberhang im Westen nur niedrigere Gebäudehöhen umgesetzt werden.

Im westlichen Teilbereich stand eine weitere Anbindung an die Staatsstraße in der Diskussion. Stattdessen wird das Gebiet ausschließlich von Osten her über die bestehende Abbiegespur an die St 2052 und die Gewerbeflächen im Inneren mit einer Ringerschließung angebunden.

Zur Entwässerung war ein Regenrückhaltebecken im Gebiet angedacht. Vorliegend sollen die Flächen jedoch einer gewerblichen Nutzung dienen. Die Regenrückhaltung wird dagegen südlich der Staatsstraße am den der Glonn zufließenden Graben realisiert.



Ursprünglich war vorgesehen auch die innerhalb der Ringschließung befindliche Gewerbefläche durch eine Grünfläche zu gliedern. Der Gemeinderat hat sich dagegen entschieden.

8. **BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Umweltziele der Bundesrepublik Deutschland, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017, <http://www.bmub.bund.de/>
- LEP Bayern 2023
- Regionalplan der Region München (2019)
- Umweltatlas Bayern
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Herangezogen wird der aktualisierte Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021).

Soweit konkrete Maßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

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).

9. ERFASSEN DES EINGRIFFS



Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs (maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung 2025)

Der Eingriffsermittlung wird ein Planungsfaktor von 10 % zugrunde gelegt. Dieser reduziert die auszugleichenden Wertpunkte und begründet sich durch:

- Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräume (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf insg. 13.300 m² (ca. 20% des Geltungsbereiches))
- Wasserdurchlässige Beläge auf den Stellplatzflächen
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Extensive Dachbegrünung bei Flachdachgebäuden



BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENSRAÜME	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträch- tigungsfak- tor	Ausgleichsbe- darf (WP)	Planungs- faktor	Effek. Ausgleichs- bedarf (WP)
Zu erhaltende Gehölze, bestehende Verkehrsflächen	759 m²	-		-		
Acker intensiv (gering)	63.045	2	0,8	100.872	10 %	90.785
Mesophyle Hecken und Gebüsche (gering)	622	10	0,8	4.976	10 %	4.478
Brachen (gering)	1.463	5	0,8	5.852	10 %	5.267
Lagerfläche (gering)	2.495	1	0,8	1.996	10 %	1.796
SUMME	68.384					102.326

10. AUSGLEICHSFLÄCHEN

10.1 Lage und derzeitige Nutzung der Ausgleichsflächen

Dem Bebauungsplan werden folgende Flurstücke bzw. Teilflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde für Ausgleichmaßnahmen zugeordnet:

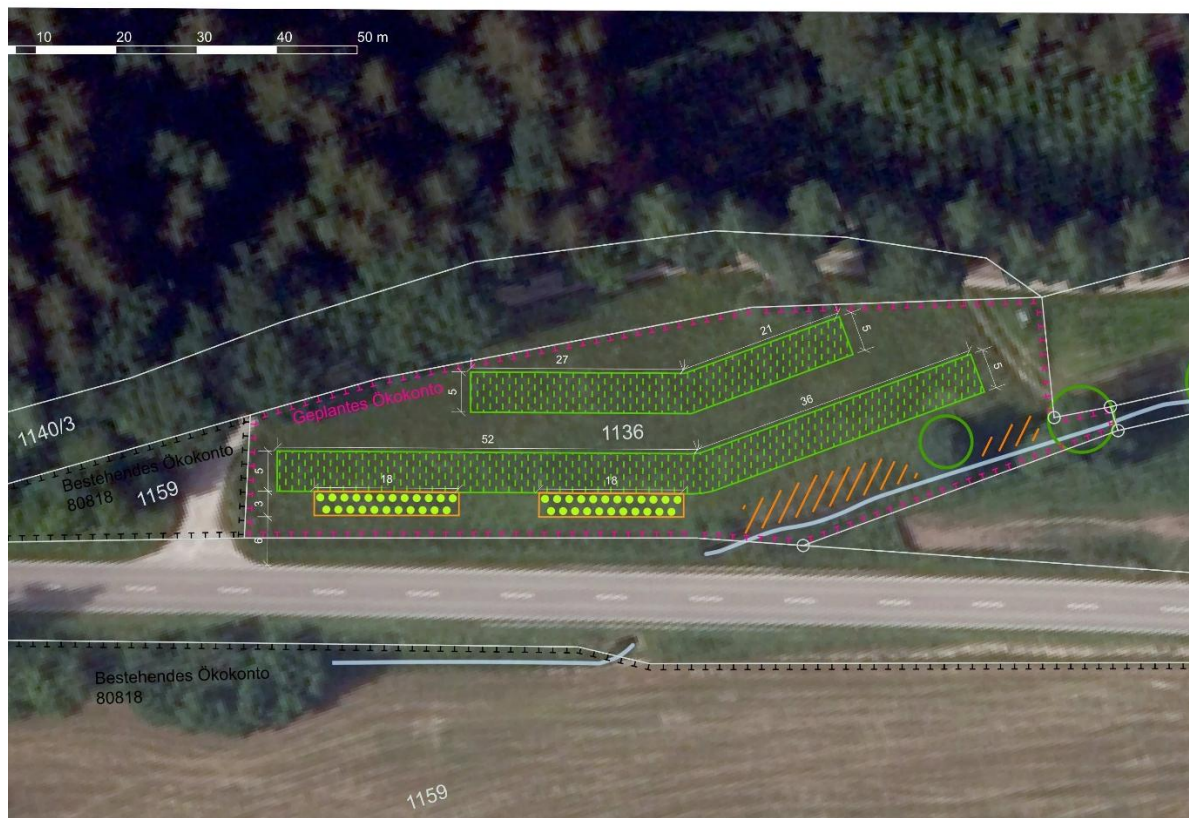
- OEFK 1007877 - FI-Nr. 1136/4 TF Gmkg. Unterumbach	1.250 m ²
- OEFK 133732 - FI-Nr. 629/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	7.500 m²
- OEFK 133733 - FI-Nr. 629/3 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.408 m ²
- OEFK 83353 - FI-Nr. 129/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn	1.000 m ²
- OEFK 83351 - FI-Nr. 132/0 bzw. /1 TF Gmkg.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

FI-Nr. 1136/4 Gmkg. Unterumbach OEFK-Nr. 1007877

Das Flurstück 1136/4 Gemarkung Unterumbach liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet, nördlich des Umbaches. 2.253 m² des Flurstücks befinden sich im Ökokonto der Gemeinde (ÖFK-Nr. 1007877). Die Fläche kann mit 4 WP aufgewertet werden.

Die Fläche wird seit September 2023 im OEFK- geführt und eine Verzinsung über zwei Jahre berücksichtigt.

Dem Bebauungsplan Egenburg „Neue Wohnformen II“ wurden 2025 bereits 1.149 m² der Fläche zugeordnet. Die verbleibenden 1.250m² finden für das Gewerbegebiet Egenburg Verwendung.



Maßnahmenplanung Ökokontofläche FI-Nr. 1136/4



III Maßnahmen

M1 Pflanzung von 2 zweireihigen Gehölzgruppen

Umsetzung

- Zu verwenden sind ausschließlich autochthone Gehölze
- Herkunftsregion nach LFL Bayern (2009): 9 - Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft
- Vorkommensgebiet nach BfN (2012): 6.1 - Alpenvorland
- Artenauswahl gem. Pflanzliste
- Versetztes Pflanzraster
- zweireihige Pflanzung
- Reihenabstand max. 1,5 m / Abstand in der Reihe max. 1,5 m
- Umsetzung spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

Artenauswahl

Heister ca. 25% (ca. 10 Stk.)

Betula pendula Birke
Carpinus betulus Hainbuche
Populus tremula Zitterpappel
Prunus avium Vogel-Kirsche

Sträucher ca. 75% (ca. 35 Stk.)

Corylus avellana Gewöhnliche Hasel
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Crataegus monogyna Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

M2 Uferabflachung bzw. -aufweitung an der nördlichen Grabenböschung

Umsetzung

- Anlage einer mähbaren, flachen Seige zur Etablierung eines wechselfeuchten Standorts
- Naturnahe Form / Kanten brechen
- Ggf. Ansaat mit autochthonem Saatgut für Böschungen

Pflege

- Ggf. Neophyten und Brennesselbeseitigung in den ersten Jahren nach Umsetzung

M3 Ansaat von zwei jeweils 5 m breiten Längsstreifen

Umsetzung

- Fräsen oder Grubbern der Fläche vor der Ansaat
- Ansaat der Streifen mit Regio-Saatgutmischung „Frischwiese“ mit min. 65 % Kräutern der Herkunftsregion 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion in Streifensaat
- Ggf. Aushagerung der Flächen durch häufigeren Schnitt im ersten Jahr erforderlich
- Ansaatstärke: 3 g/m²

Pflege

- Zwei- Dreischürige Mahd mit ersten Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- Entfernen des Mahdguts
- Die ersten Pflegeschnitte nicht verwenden, danach kann der Aufwuchs als Heu, Öhmd oder Silage verfüttert werden
- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Temporäre Beweidung mit geeignetem Tierbesatz in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung WP	Verzinsung %	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 1136	G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.250	(2+2*) 4	6	5.300
Gesamt							1.250			5.300

*Gem. Schreiben der UNB LRA Dachau vom 18.01.2022 können bei Pflanzung von 2-reihigen Strauchgruppen 2 weitere WP gewährt werden.

FI-Nr. 629 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn OEFK-Nr. 133732

Die Fläche befindet sich südlich des Wildmoosgrabens zwischen Pfaffenhofen a.d. Glonn und Oberumbach. Das 7.500 m² umfassende Flurstück ist seit 2009 im Ökokonto der Gemeinde (ÖFK-Nr. 133732) und wird mit 30% verzinst.

Der Ausgangszustand der Fläche war intensives Grünland, Acker und ein Feldgehölz mit etwa 1.000 m². Für das Aufwertungspotential der Fläche sind den OEFK-Daten keine Angaben zu entnehmen. Dies wird vorliegend pauschal mit 6 WP für die Gesamtfläche angesetzt.

Daraus ergeben sich einschl. Verzinsung über 10 Jahre **58.500 WP**.

FI-Nr. 629/3 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn OEFK-Nr. 133733

Die Fläche befindet sich im westlichen Anschluss obiger OEFK-Flächen direkt an den Wildmoosgraben angrenzend. Das 1.408 m² umfassende Flurstück befinden sich seit 2009 im Ökokonto der Gemeinde (ÖFK-Nr. 133733) und wird mit 30% verzinst.

Der Ausgangszustand der Fläche war intensives Grünland. Für das Aufwertungspotential der Fläche sind den OEFK-Daten keine Angaben zu entnehmen. Vorliegend wird als Zielbiotop mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) definiert.



OEFK-Flächen 133733 mit Luftbild 2025

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung WP	Verzinsung %	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 629/3	G11	Grünland intensiv	3	G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.408	5	30	9.152

FI-Nr. 129/0 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn OEFK-Nr. 83353

Die Fläche befindet sich ebenfalls am Wildmoosgraben, nördlich angrenzend. Das 1.000 m² umfassende Flurstück befinden sich seit 2013 im Ökokonto der Gemeinde (ÖFK-Nr. 133733) und wird mit 30% verzinst.



OEFK-Flächen 83351 und 83353 mit Luftbild 2006



OEFK-Flächen 83351 und 83353 mit Luftbild 2025

Die Antragsunterlagen zur Eintragung der Flächen 129 und 132 in das Ökokonto des BayLfU vom 27.04.2005 geben als Ausgangszustand „Ackerbau“ und als Zielzustand „Sukzession“, „Gebüsch, Hecke, Feldgehölz“ und „Feuchtfleichen“ an. Insbesondere durch die Heckenpflanzungen und dem Zulassen von Gehölzsukzession wird der Zielzustand B112 gem. Biotopwertliste der BayKompV angesetzt.

Weiterhin können gem. Bestätigungsschreiben des LRA Dachau vom 27.04.2005 die Fläche von 2.430 m² zu 200% als Ökokontofläche angerechnet werden.

Gem. Abstimmung mit der UNB Dachau am 04.03.2026 (Fr. Schöttl), kann auf dieser Grundlage eine Verdoppelung der Flächen Fl.-Nr. 129 und 132/1 bei der Bilanzierung angesetzt werden.

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung WP	Verzinsung %	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 129/0	A11	Acker intensiv	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	2.000 (1.000*2)	8	30	20.800

FI-Nr. 132/0 bzw. 132/1 Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn OEFK-Nr. 83351

Die Fläche schließt nordwestlich an die obige OEFK Fläche Nr. 83353 an und ist seit 2013 als gemeindliche Ökokontofläche mit einer Größe von 1.830 m² gemeldet.

Es wird vermutet, dass die Fläche im Ökoflächenkataster des BayLfU auf Fl.-Nr. 132 falsch eingetragen wurde und diese sich tatsächlich auf Fl.-Nr. 132/1 befindet. Die anrechenbare Größe läge somit 1.430 m². Dies deckt sich mit den Flächen-Angaben in den Antragsunterlagen zur Meldung beim BayLfU vom 19.09.2005



OEFK-Flächen 83351 und 83353 (gelb) sowie mit angenommener tatsächlicher Lage der OEFK Fl. 83551 auf Fl.-Nr. 132/1 (türkis) mit Luftbild 2025



Die Antragsunterlagen aus dem Jahr 2005 sehen einen 10 m breiten Streifen im Anschluss an den bestehenden Grünweg mit Schaffung von 3-4 Mulden und 4-5 Gehölzgruppen mit heimischen Sträuchern vor. Im Bereich der Fl.-Nr. 132/1 sind Geländemulden angelegt worden und es haben sich Heckenstrukturen mit heimischen Gehölzen entwickelt. Es wird eine volle Verzinsung angerechnet.

Die Antragsunterlagen zur Eintragung der Flächen 129 und 132 in das Ökokonto des BayLfU vom 27.04.2005 geben als Ausgangszustand „Ackerbau“ und als Zielzustand „Sukzession“, „Gebüsch, Hecke, Feldgehölz“ und „Feuchthflächen“ an. Insbesondere durch die Heckenpflanzungen und dem Zulassen von Gehölzsukzession wird der Zielzustand B112 gem. Biotopwertliste der BayKompV angesetzt.

Weiterhin können gem. Bestätigungsschreiben des LRA Dachau vom 27.04.2005 die Fläche von 2.430 m² zu 200% als Ökokontofläche angerechnet werden.

Gem. Abstimmung mit der UNB Dachau am 04.03.2026 (Fr. Schöttl), kann auf dieser Grundlage eine Verdoppelung der Flächen Fl.-Nr. 129 und 132/1 bei der Bilanzierung angesetzt werden.

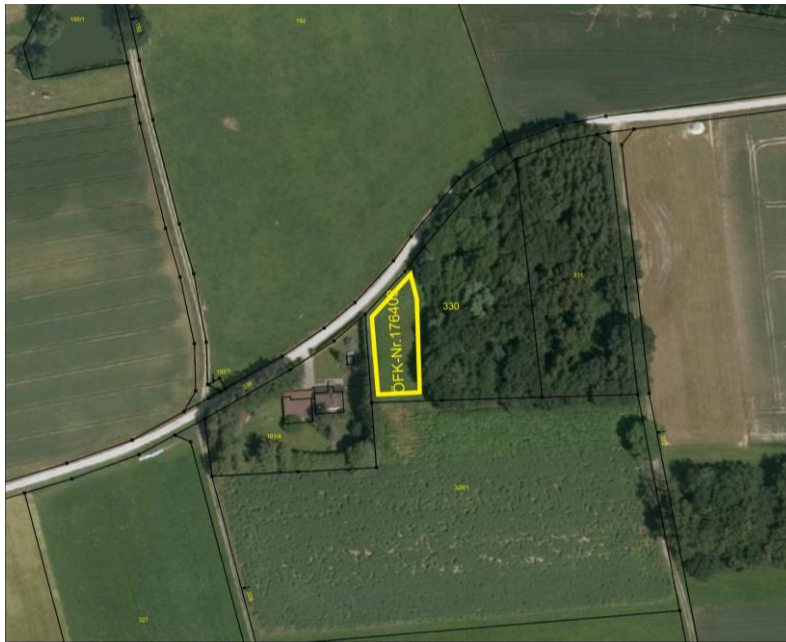
Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung WP	Verzinsung %	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 132/1	A11	Acker intensiv	2	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	2.860 (1.430*2)	8	30	29.744

Die Anpassung der OEFK-Meldung und ggf. Maßnahmen der weiterführenden Pflege, werden derzeit verfahrensunabhängig zwischen der Gemeinde Pfaffenhofen und der UNB abgestimmt.

FI-Nr. 330/0 TF Gmkg. Weidenried OEFK-Nr. 176403

Die Fläche befindet sich im nordwestlich von Ebersried im Anschluss an eine Waldfläche. Die 800 m² umfassende OEFK-Fläche befinden sich seit Januar 2017 im Ökokonto der Gemeinde (ÖFK-Nr. 176403). Bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird eine Verzinsung über 9,5 Jahre angesetzt.

Der Ausgangszustand der Fläche war Intensivgrünland. Für das Aufwertungspotential der Fläche sind den OEFK-Daten keine Angaben zu entnehmen. Vorliegend wird als Zielbiotop Mesophiles Gebüsch / Hecken (B112) definiert.



OEFK-Fläche 176403 mit Luftbild 2015



OEFK-Fläche 176403 mit Luftbild 2025

Maßnahme	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m²	Aufwertung WP	Verzinsung %	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 330	G11	Grünland intensiv	3	B112	Mesophiles Gebüsch / Hecken	10	800	8	27	8.182



FI-Nr. 429/0 u. 430/0 TF Gmkg. Pfaffenhofen / Glonn (in Planung)

Im Zuge der Baumaßnahme „Neubau Regenrückhaltebecken auf Fl.-Nr. 429 und 430, Gemarkung Pfaffenhofen a. d. Glonn, werden intensiv genutzte Grünlandflächen ökologisch aufgewertet.

Auf den Bereichen, die nach Abstimmung mit der UNB Dachau für Maßnahmen zur Kompensation herangezogen werden können, sind bereits Ausgleichsflächen für mehrere Vorhaben vorgesehen:



LEGENDE



Planung Neubau RRB
mit Planung Ableitungsgraben;
Naturnahe Gestaltung



Umsetzung
bestehender Ausgleichsverpflichtung
(8.889,5 m²)



Eingriffsfläche
(ca. 9.911,8 m²)

ANRECHENBARE FLÄCHEN



G11 Intensivgrünland

zu

G221 Mäßig artenreiche seggen- oder
binsenreiche Feucht- und Nasswiese



G11 Intensivgrünland

zu

K132 Artenreiche Säume und Staudenfluren,
frischer Standorte
(Böschungen)



G11 Intensivgrünland

zu

B212 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen,
standortgerechten Arten,
mittlerer Ausprägung



Übersicht der noch anrechenbaren Ausgleichsflächen (flächig) gem. LBP, 2. Änd. Stand: 10.03.2026; Kompensation für Gewerbegebiet Egenburg = blaue T-Linie



Nach derzeitiger Planung (Landschaftspflegerischer Begleitplan; 2. Änd. vom 10.03.2026 ergeben sich folgende anrechenbare Restflächen und Wertpunkte.

Fl.-Nr. 429		6.495 m²
- Eingriffsbereich RRB u. Pumpwerk		1.952,8 m ²
- Bestehende Ausgleichsverpflichtungen		
B-Plan „Schule Odelzhausen“ (Teilfläche)	654,2 m ²	Keine Ermittlung nach BayKompV
= Anrechenbare Restfläche		
Anrechenbare Restfläche auf Fl.-Nr. 429 abgerundet	3.888,0 m²	23.170 WP gem. BayKompV

Fl.-Nr. 430		17.240 m²
- Eingriffsbereich RRB u. Ausleitgraben		7.959,0 m ²
- Bestehende Ausgleichsverpflichtungen		
B-Plan „An der Allee“	4.361,0 m ²	Keine Ermittlung nach BayKompV
Gemeindeverbindungsstraße Stockach-Unterumbach	1.605,0 m ²	Keine Ermittlung nach BayKompV
B-Plan „Gewerbegebiet Wagenhofen“	1.269,0 m ²	Keine Ermittlung nach BayKompV
B-Plan „Schule Odelzhausen“ (Teilfläche)	1.000,0 m ²	Keine Ermittlung nach BayKompV
= Anrechenbare Restfläche		
Anrechenbare Restfläche auf Fl.-Nr. 430 abgerundet	1.046,0 m²	7.269 WP gem. BayKompV

Fl.-Nr. 429+430		
Anrechenbare Restfläche Fl.-Nr. 429+430 gesamt abgerundet	4.934,0 m²	30.439 WP gem. BayKompV

Die verbleibenden **30.439 WP** werden für das Vorhaben verwendet.



11. BILANZIERUNG VON EINGRIFF UND AUSGLEICH

OEFK-Nr.	Fl.-Nr.	Gmkg.	Verwendete Fläche	Wertpunkte
1007877	1136/4	Unterumbach	1.250 m ²	5.300
133732	629/0	Pfaffenhofen / Glonn	7.500 m²	58.500
133733	629/3	Pfaffenhofen / Glonn	1.408 m ²	9.152
83353	129/0	Pfaffenhofen / Glonn	1.000 m ²	20.800
83351	132/1	Pfaffenhofen / Glonn	1.430 m ²	29.744
176403	330/0	Weitenried	800 m ²	8.182
-	429/0	Pfaffenhofen / Glonn	3.888 m ²	23.170
-	430/0	Pfaffenhofen / Glonn	1.046 m ²	7.269
SUMME			10.822 m ²	103.617

Der errechnete Kompensationsbedarf für die Maßnahme beträgt **102.326 WP**.

Der Kompensationsbedarf wird auf gemeindlichen Flächen von 10.822 m² Größe in einem Umfang von insgesamt **103.617 WP** ausgeglichen.

12. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitorings. Derzeit ist das Erfordernis für ein Monitoring nicht zu erkennen.

Gegebenenfalls notwendige Überwachungen werden in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden erarbeitet. Sollten zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, sind diese von der Gemeinde durchzuführen.

13. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes können im Norden von Egenburg ca. 5,5 ha Gewerbeflächen entwickelt werden. 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.

Gemäß der Bodenkarte sind vom Vorhaben mehrheitlich Braunerden aus betroffen. Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden wird als mittel – hoch eingestuft. 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. Mit der Überbauung und Versiegelung von ca. 5 ha einschließlich der Erschließung gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren, die Grundwasserneubildung wird reduziert und der Oberflächenwasserabfluss nimmt zu.

Niederschlagswasser wird getrennt erfasst und über eine Regenwasserleitung den bei Egenburg bestehenden und zu erweiterten Regenrückhaltebecken abgeleitet.



Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes weitet sich die Siedlungsentwicklung über die Staatsstraße hinaus aus. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung von Hochbauten einhergehen, wird mit Gehölzpflanzungen an den Rändern der Gewerbeflächen sowie einer teilweise abgestuften und der Topografie angepassten Höhenfestsetzung entgegengewirkt.

Nach dem Bericht zur artenschutzrechtlichen Bestandserfassung werden von keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgegangen. Vorhandene Gehölzstrukturen bleiben bestehen und werden durch 7,5 bis 15 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in den Randbereichen ergänzt. Diese Flächen betragen im Geltungsbereich knapp 1,4 ha. Mögliche Konflikte mit dem Vorkommen geschützter Amphibienarten auf der in der Nähe gelegenen Sandgrube werden durch Schutzmaßnahmen in Abstimmung zwischen Gemeinde, UNB und LBV Dachau minimiert.

Auf den künftigen Gewerbeflächen tritt gegenüber den bisherigen landwirtschaftlichen Flächen eine stärkere Erwärmung auf. Die Neupflanzung von Gehölzen in den Randbereichen wirkt dem entgegen. Mit der ländlich geprägten Umgebung bleiben Auswirkungen ohnehin begrenzt. Ein klimatischer Siedlungsbezug des Standortes besteht nicht.

Erschlossen wird das Gebiet über die St 2052 und angebunden Wege. Innerhalb der Staatsstraße bestehen bereits Linksabbiegespuren. Wohnstandorte sind durch künftiges Verkehrsaufkommen nicht tangiert.

Insgesamt sind, trotz der umfangreichen Überbauung von Böden, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Gewässer, Orts- und Landschaftsbild, Mensch) sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die Entwicklung der Gewerbeflächen zu erwarten.

Bau- und betriebsbedingte Störungen, Belästigungen und Immissionen sind nur temporär und bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht zu erwarten bzw. unerheblich.

Unvermeidbare Eingriffe werden auf den gemeindlichen Ökokontoflächen kompensiert.



14. LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

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

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2024: Umweltatlas Bayern

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN 2019: Regionalplan der Region München (9). München.

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