



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Glonn
Hauptstr. 14
85235 Pfaffenhofen a.d. Glonn

- per E-Mail ludwig.ableitner@pfaffenhofen-glonn.de -

Bearbeitet von	Telefon/Fax	Zimmer	E-Mail
Jessica Schröder	+49 (89) 2176-2488	4319	Jessica.Schroeder@reg-ob.bayern.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Geschäftszeichen	München,
		ROB-2-8314.24_01_DAH-11-21-3	16.01.2026

**Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Glonn, Landkreis Dachau;
30. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan "Gewerbe-
gebiet Egenburg";
Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zu o.g. Bauleitplanungen ab. Sofern sich die Inhalte nur auf eine Planung beziehen, wird dies kenntlich gemacht.

Sachverhalt

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Glonn beabsichtigt mit o.g. Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Planungsgebiet (ca. 6,8 ha) liegt nordwestlich von Egenburg, nördlich der St2052. Die Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt, im südlichen Teilbereich ist außerdem eine Konzentrationszone Rohstoffabbau (Lehmabbau) dargestellt. Die Flächen sollen im Zuge der Planung als Gewerbeflächen dargestellt werden.

Erfordernisse und Bewertung

Wirtschaft allgemein

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (vgl. LEP 1.1.1 Z). Hierfür sollen u.a. insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0

Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de

Internet
www.regierung.oberbayern.bayern.de



und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (vgl. LEP 1.1.1 G).

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. (vgl. LEP 1.4.1 G).

Die Region München soll weiter als Wirtschaftsregion erfolgreich sein. Ihre Attraktivität und Leistungsfähigkeit sollen gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. RP14 BIV 1.1 G). Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden (vgl. RP14 BIV 1.3 G).

Die Ausweisung von Gewerbeflächen entspricht grundsätzlich den o.g. Grundsätzen und Zielen zur Stärkung der Wirtschaft.

Dezentrale Wirtschaftsstrukturen

Der ländliche Raum soll u.a. so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann und er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann (vgl. LEP 2.2.5 G).

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen u.a. günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen werden (vgl. LEP 2.2.5 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 (vgl. LEP 5.1 G).

In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden (vgl. RP14 BIV 2.1 G).

Dezentrale, wohnortnahe Handwerksstrukturen sollen erhalten und soweit möglich durch Ansiedlung neuer Handwerksbetriebe gestärkt bzw. wieder hergestellt werden. Dem Flächenbedarf bestehender Handwerks- und Gewerbebetriebe soll vorrangig Rechnung getragen werden (vgl. RP14 BIV 2.4 G).

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d.Glonn sowie der Ortsteil Egenburg liegen gem. Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes München im allgemeinen ländlichen Raum. Der Bedarf der Neuausweisung von Gewerbeflächen wird v.a. mit der Umsiedlung eines ortsansässigen Unternehmens begründet. Durch die Ausweisung sollen weitere örtlich verwurzelte Betriebe die Möglichkeit zur Ansiedlung bekommen. Dies entspricht grundsätzlich den o.g. Grundsätzen und Zielen zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im ländlichen Raum.

Innenentwicklung und Flächensparen

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (vgl. LEP 1.1.3 G).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 Z).

Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen (vgl. RP14 BII 1.2 G).

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 (vgl. RP14 BII 4.1 Z).

Im Zuge der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) wurde die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme nochmals in den Fokus gerückt. Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen sind demnach verstärkt zu prüfen. Zu den entsprechenden Anforderungen an die Darlegung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen verweisen wird auf die Auslegungshilfe des StMWi – Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung (Stand 05.12.2023). Diese wurde an alle Gemeinden versandt und ist im Internet unter Flächensparoffensive Bayern veröffentlicht: „Festlegungen der Landesentwicklung und standardisierter Bedarfsnachweis“ (https://www.flaechensparoffensive.bayern/fileadmin/user_upload/flaechensparoffensive/downloads/Bedarfsbegr%C3%BCndung_Aktualisierung_Stand_05.12.2023.pdf).

Zunächst ist der Flächenbedarf für die Planung konkret und plausibel nachvollziehbar darzulegen, um den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Zur Umsetzung der Planung soll im vorliegenden Fall eine Flächenneuausweisung von ca. 6,8 ha erfolgen. Davon wird die Hälfte mit dem konkreten Bedarf eines ortsansässigen Unternehmens begründet. Für die andere Hälfte wird aufgeführt, dass weitere örtlich verwurzelte Betriebe Interesse an zusätzlichen Gewerbeflächen zeigen. Wir bitten den Bedarf der Flächenneuinanspruchnahme durch konkrete Flächen- und Branchenangaben zu begründen.

Zudem ist nachzuweisen, dass keine entsprechenden Potenziale der Innenentwicklung für die geplante Nutzung zur Verfügung stehen. Die Planungsunterlagen führen aus, dass die vorhandenen gewerblichen Areale im Gemeindegebiet weitgehend ausgelastet seien und Erweiterungsflächen dort nicht zur Verfügung stünden. Der Nachweis kann aus landesplanerischer Sicht akzeptiert werden. Wir möchten an dieser Stelle darauf hinweisen, dass laut Rauminformationssystem Bayern im Gewerbegebiet Wagenhofen ca. 1,2 ha als Gewerbefläche ausgewiesen, jedoch nicht bebaut sind. Ebenso eine große zusammenhängende gemischte Baufläche (ca. 1 ha) östlich des Ortskerns von Pfaffenhofen. Für Flächen wie diese, die bereits dargestellt sind, einer Entwicklung mittelfristig jedoch nicht zur Verfügung stehen, ist zu prüfen, ob diese zurückgenommen werden können, um eine Ausweisung in entsprechendem Umfang an anderer Stelle zu ermöglichen.

Im Hinblick auf eine möglichst hohe Flächenausnutzung verweisen wir auf die Anregungen des StMWi unter <https://www.flaechensparoffensive.bayern/wissen/flaecheneffizientes-gewerbe/> sowie auf den dort ebenfalls abzurufenden Praxisleitfaden „Gewerbeentwicklung der Zukunft“.

Anbindegebot

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (vgl. LEP 3.3. G).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich abgesetzt vom Ortskern des Ortsteils Egenburg. Der östliche Bereich des Planungsgebietes grenzt im Süden an eine gemischte Baufläche an. Die Entwicklung „überspringt“ zwar die Staatsstraße, es ist jedoch grundsätzlich mit dem dargestellten und festgesetzten Mischgebiet eine geeignete Siedlungsfläche für eine Anbindung nach LEP 3.3 Z gegeben. Bei einer Entwicklung von Ost nach West kann die Flächen grundsätzlich als an das bestehende Mischgebiet angebunden bewertet werden. Eine Entwicklung von Ost nach West ist durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, z.B. durch festgesetzte Bauabschnitte.

In Bezug auf die Größe des angedachten gewerblichen Planvorhabens, das größer ist als die bisherige gewerbliche Entwicklung in Pfaffenhofen insgesamt, weisen wir dringend auf die Bedeutung des Bedarfsnachweises hin (vgl. Punkt „Innenentwicklung und Flächensparen“).

Einzelhandel

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden (vgl. LEP 5.3.1 Z).

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (vgl. LEP 5.3.2 Z).

Bei der Einzelhandelsplanung ist auf raumverträgliche Versorgungsstrukturen zu achten (vgl. RP14 BIV 3.1 Z).

Pfaffenhofen an der Glonn zählt gem. Landesentwicklungsprogramm nicht zu den Zentralen Orten. Die Unterlagen zum Bebauungsplan enthalten keine Aussagen zu geplanten Einzelhandelsnutzungen. Wir weisen darauf hin, dass im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung in Gewerbe - und Mischgebieten die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen ist (vgl. LEP 5.3.1 Z) und bitten dies im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Mobilität

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (vgl. LEP 3.1.2 G).

Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung (vgl. RP14 BII 3.1 Z).

Das Planungsgebiet liegt in ca. 150 m Entfernung zur nächsten Bushaltestelle (Innovationspark). Wir empfehlen bei der Entwicklung des Gebietes, eine gute fußläufige Erreichbarkeit des nächsten ÖPNV-Haltepunkts sowie die generelle fußläufige und radverkehrliche Erreichbarkeit mitzudenken. In den Bebauungsplanunterlagen ist lediglich eine Verkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der möglichen Arbeitsplatzdichte, die in o.g. Gebiet entstehen könnte, regen wir an, die verkehrliche Erschließung mit weiteren Alternativen zum motorisierten Individualverkehr wie beispielsweise einer eigenen Bushaltestelle im Gewerbegebiet zu beachten. Des Weiteren empfiehlt es sich, das ortsansässige Unternehmen mit dem großflächigen Erweiterungsbedarf beispielsweise mittels betrieblicher Mobilitätskonzepte für deren Mitarbeitende in die Pflicht zu nehmen.

Ergebnis

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung beim Thema Innenentwicklung und Flächensparen (vgl. LEP 3.2 Z, RP14 BII 4.1 Z) nur dann nicht entgegen, wenn der Flächenbedarf im weiteren Verfahren plausibel begründet wird.

Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung beim Thema Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 Z) nur dann nicht entgegen, wenn eine Entwicklung von Ost nach West sichergestellt werden kann.

Um unzulässige Einzelhandelsagglomerationen zu verhindern (vgl. LEP 5.3.1 Z) ist im weiteren Verfahren die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen durch geeignete Festsetzungen auszuschließen (vgl. LEP-Ziel 5.3.1).

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Jessica Schröder

Sachgebiet 24.2 - Landes- und Regionalplanung
in den Regionen Ingolstadt (10) und München (14)