

Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn



**Bebauungsplan
„An der Pfarrstraße“**

1. Änderung

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB
mit Eingriffsregelung**

Fassung vom 08.04.2024

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
2	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....	4
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT.....	4
4	ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	5
5	VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN	6
6	ERFASSEN DES EINGRIFFS.....	6
7	AUSGLEICHSMAßNAHMEN.....	7
8	PLANUNGSALTERNATIVEN	8
9	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....	8
10	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	8
11	ZUSAMMENFASSUNG	8
12	LITERATUR / QUELLENANGABEN	9

1 EINLEITUNG

1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist es, das bestehende Wohngebäude nach Nordwesten hin zu erweitern. Gleichzeitig wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Norden verschoben. Die mit der 1. Änderung verbundene Erweiterung erstreckt sich auf zusätzlich 508 m². Das MI 3 weist damit künftig eine Gesamtfläche von 1.127 m² auf. Davon werden 182 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die zulässige GRZ wird von 0,3 auf 0,35 erhöht.

Die zulässigen Gebäudehöhen bleiben unverändert bestehen.

1.2 Übergeordnete Vorgaben

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

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.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Vermeidung von Zersiedelung

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

Regionalplan Region München (14) (1999-2019)

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.

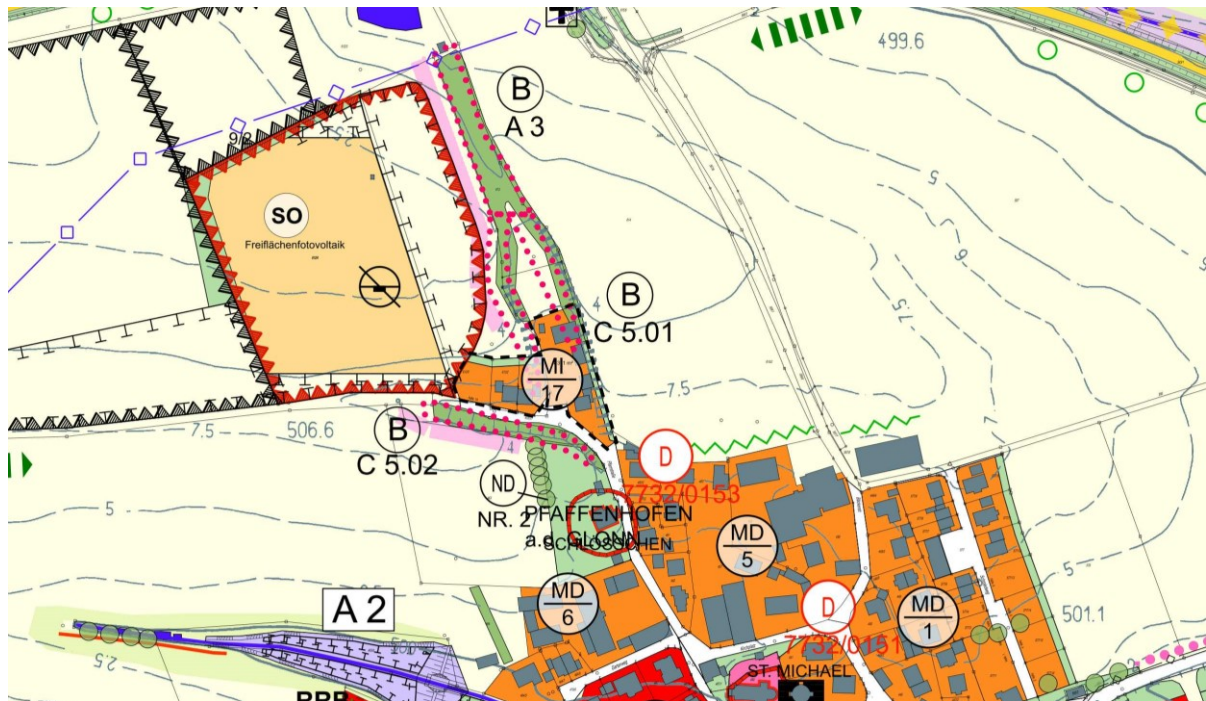
Siedlungsentwicklung und Freiraum

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.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (25. Änderung vom 10.12.20218 bildet das Gebiet als gemischte Baufläche mit Grünstreifen sowie als landwirtschaftliche Fläche mit teilweiser Überlagerung von Ausgleichsflächen ab.



25. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 10.12.2018

2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahmen dienen die Aussagen des LEP, des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn.

Die nachfolgenden Beschreibungen beschränken sich auf das MI 3 und dessen Erweiterung.

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

3.1 Böden und Wasser

Nach dem Bay. Umweltatlas liegen im Norden von Pfaffenhofen a.d. Glonn Braunerden aus Lehm über Lehm und Tonschluff vor. Diese sind durch die bauliche Nutzung bereits anthropogen stark beeinflusst.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Nach der Standortkundlichen Bodenkarte liegt der Grundwasserspiegel des anstehenden Bodens bei mehr als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Bei dem vorkommenden Bodentyp handelt es sich nicht um einen grundwasserbeeinflussten Boden. Der Standort ist aufgrund der eingeschränkten Durchlässigkeit des Bodens nicht empfindlich gegenüber Stoffeinträgen in das Grundwasser (Düngemittel, Pestizide).



3.2 Klima und Luft

Die Bauflächen des Bebauungsplanes befinden sich am nördlichen Siedlungsland von Pfaffenhofen a.d. Glonn am Übergang zur freien Landschaft. Durch die Lage und Kleinflächigkeit hat der Bereich eine untergeordnete Bedeutung. Ein konkreter klimatischer Bezug der Freifläche für die umgebende Bebauung liegt nicht vor.

3.3 Arten und Biotope

An das bisherige MI 3 schließen Ausgleichsflächen an. Dabei handelt es sich um extensives Grünland. Direkt an der Pfarrstraße schließen Gehölzstrukturen an, die sich als Ausgleichsflächen der Fotovoltaikanlage nach Westen hin fortsetzen.

3.4 Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich wird durch die vorhandene Bebauung, der Freiflächenfotovoltaikanlage und den angrenzenden Gehölzstrukturen dominiert. Insgesamt liegt ein funktionaler Ortsrand mit eingebundenen baulichen Strukturen vor.

3.5 Schutzgut Mensch

Die Flächen im Änderungsbereich sind für das Schutzgut durch die vorherrschende bauliche Nutzung von untergeordneter Funktion. Die vorhandene Bestandsbebauung dient überwiegend dem Wohnen.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

4 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleibt das MI 3 auf die bisherige Ausdehnung beschränkt.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgüter Boden und Wasser

Im MI 3 wird ein das bestehende Wohngebäude erweitert. Dies bedingt einen zusätzlichen Bedarf an Boden von etwa 180 m² mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und einen erhöhten Abfluss von Oberflächenwasser. Anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin über den vorhandenen Regenwasserkanal dem Rückhaltebecken zugeleitet werden, steht jedoch nicht mehr vollständig der Versickerung und der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Schutzgut Klima und Luft

Die zusätzliche Versiegelung beträgt etwa 180 m² und bleibt deutlich begrenzt. Kleinklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Erweiterung der Bebauung schließt direkt an das bestehende Wohngebäude an. Davon sind 388 m² der dortigen Ausgleichsflächen betroffen. Der im Norden anschließende Gesamt-Lebensraumkomplex aus Gehölzstrukturen und Magerwiesen erfährt keinen wesentlichen Lebensraumverlust. Die wegfallende Ausgleichsfläche wird im Norden flächengleich ersetzt und zusätzlich mit weiteren Ausgleichsflächen kompensiert.



Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die bisher festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im MI 3 sind noch nicht realisiert und werden mit der Änderung des Bebauungsplanes angepasst und verschoben.

Schutzgut Mensch

Östlich und nordöstlich befindet sich das MI 1 des Ursprungsbebauungsplanes mit dem Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung im Gesamtgebiet. Die mit der 1. Änderung verbundene Erweiterung des Wohngebäudes führt zu keinem Heranrücken an den Gewerbebetrieb und somit zu keinen nachteiligen Wirkungen auf das Wohnen. Auch sind keine Einschränkungen der Gewerbenutzung gegeben.

Die Erweiterung des Wohngebäudes verringert den derzeitigen Abstand zu den Modulflächen der PV-Anlage von 20 m auf 11-13 m. Wesentliche Auswirkungen gegenüber der Ist-Situation sind nicht zu erwarten. Belästigungen im Sinne des BImSchG durch Reflexionen des Sonnenlichtes lassen sich ohne großen Aufwand mittels Vorhänge oder Rollläden vermeiden.

5 VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Vemeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- die festgesetzten Bepflanzungen ermöglichen auch weiterhin die Entwicklung einer funktionalen Eingrünung
- anfallendes Niederschlagswasser wird getrennt abgeleitet
- naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind nur kleinteilig betroffen
- die Flächen sind bereits erschlossen, eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme für die Erschließung findet nicht statt.

6 ERFASSEN DES EINGRIFFS

Das derzeitige MI 3 ist bereits bebaut und wird um etwa 508 m² erweitert.

Für die Ermittlung des Eingriffes wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021 und das Biotopwertsystem der BayKompV herangezogen.

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENSRAÜME	Fläche (m²)	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	459	8	0,35	1.285		1.285
B112 mesophile Gebüsche	22	10	0,35	77		77
SUMME	481					1.362

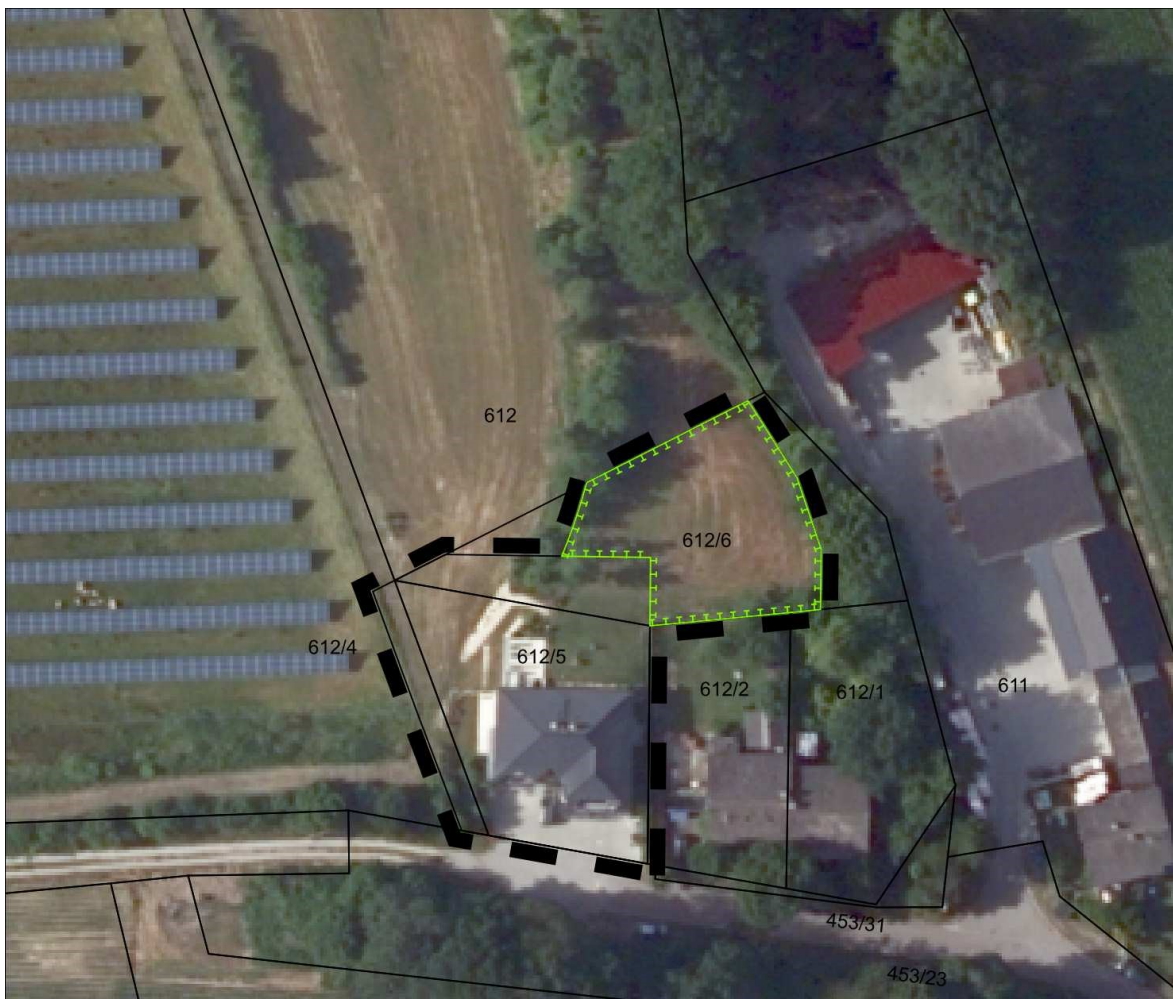
Damit verbleiben 1.362 auszugleichende Wertpunkte.

7 AUSGLEICHSFLÄCHE

Die Ausgleichsmaßnahme wird auf dem Flurstück 612/6 nördlich der bestehenden Bebauung umgesetzt. Die Fläche ist eingerahmt von bestehenden, z.T. als Biotop erfasste Gehölzflächen.

	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m ²	Aufwertung WP	Ausgleichsumfang
Flur-Nr. 612/6	G211	G212 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	227	6	1.362

8 AUSGLEICHSFLÄCHE UND MAßNAHMEN



Ausgleichsfläche mit Luftbild (© Bay. Vermessungsverwaltung 2022)

Ziel auf der Fläche ist die Entwicklung einer Obstwiese mit artenreichem Extensivgrünland.

Die Fläche ist hierfür mit einem zertifiziertem Magerrasen-Saatgut mit mind. 50% Kräuteranteil der Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion UG 16 (z.B. von Saaten-Zeller) neu

anzusäen und mit 5 Obstbäumen in Hochstamm-Qualität zu bepflanzen. Der Magerrasen ist mit einer 1-2 schürigen Mahd zu pflegen bzw. zu Beweiden. Anfallendes Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Dünge- und Pestizideinsatz ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Die Fläche ist insgesamt 587 m² groß und beinhaltet die Verlegung der betroffenen Ausgleichsfläche der Tongrube mit 360 m² sowie den durch die Erweiterung der Baufläche verursachten Ausgleichsbedarf von 227 m².

9 PLANUNGSALTERNATIVEN

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Wohngebäudes im MI 3. Eine Ausdehnung des MI 3 ist nur nach Westen bzw. nach Norden möglich. Eine Ausdehnung der Bauflächen nach Norden hin - zwischen der kartierten Biotopfläche und der Ausgleichsfläche für den Lehmbau – lässt sich mangels Erschließung kaum umsetzen und würde zusätzlichen Bodenverbrauch verursachen.

10 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Für unvorhergesehene Folgen und Auswirkungen besteht die Möglichkeit einer Überprüfung im Rahmen eines sog. Monitoring. Nachteilige Umweltauswirkungen sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

11 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden folgende Unterlagen, in aktueller Fassung, herangezogen:

- Regionalplan der Region München (1999-2019)
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern / Umweltatlas Bayern
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn (2006/2018)

Aus den o. g. Unterlagen konnten die erforderlichen Daten zum geplanten Vorhaben – ohne Schwierigkeiten - entnommen werden.

12 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird das bisherige MI 3 um 480 m² erweitert. Betroffen davon sind überwiegend Ausgleichsflächen für den im Umgriff stattgefundene Tonabbau. Diese Flächen werden 1:1 ersetzt und zusammen mit den Ausgleichsflächen der 1. Änderung im nördlichen Anschluss an die Bebauung mit dem Ziel eines Magerrasen mit Obstbäumen auf insgesamt 587 m² kompensiert.

Mit der Erweiterung der Bebauung um etwa 480 m² sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Gewässer, Orts- und Landschaftsbild, Mensch) sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die den Bebauungsplan zu erwarten.



13 LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

BAYSTMLU (1988/2007): Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Um-
weltfragen, (Hrsg.). Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Dachau.
München.

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

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A. D. GLONN (2006/2018): Flächennutzungsplan

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (2019): REGIONALPLAN DER REGION (14) MÜN-
CHEN