

Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn



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

29. Flächennutzungsplanänderung

Wohnbauflächen „Neue Wohnformen Egenburg II“

FASSUNG VOM 10.02.2025

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de
www.brugger-landschaftsarchitekten.de



INHAL

1	INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE VORGABEN	3
3	METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....	4
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT	5
4.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
4.1.1	Flächen.....	5
4.1.2	Geologie, Böden und Wasser	5
4.1.3	Klima und Luft.....	5
4.1.4	Arten und Biotope, Schutzgebiete.....	6
4.1.5	Orts- und Landschaftsbild	6
4.1.6	Schutzgut Mensch	6
4.1.7	Kultur- und Sachgüter.....	6
4.2	Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
4.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens.....	6
4.2.2	Prognose bei Durchführung der Planung	6
4.2.3	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	6
5	STANDORTALTERNATIVEN	6
6	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)	6
7	HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN	8
8	ZUSAMMENFASSUNG.....	8
9	LITERATUR / QUELLENANGABEN	8

1 INHALT UND ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

Die Veranlassung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn im Ortsteil Egenburg besteht darin, zusätzliche Wohnbauflächen auszuweisen. Die Erweiterungsfläche schließt an vorhandene Wohnbauflächen an und wird über die Verlängerung über die Straße Am Reßmoos erschlossen.

Der Flächenumfang umfasst ca. 0,58 ha Wohnbauflächen. 0,017 ha Grünflächen ergänzen den westlichen Siedlungsrand.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 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 Flächennutzungsplan

- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für Siedlungsflächen bleibt deutlich begrenzt, rundet die vorhandene Bebauung ab und folgt einer organischen Siedlungsentwicklung.
- Die Erschließung erfolgt teilweise über vorhandene Straßen und Wege, eine flächensparende Erschließung findet statt.
- Die künftige Siedlungserweiterung ergänzt die bestehenden Wohnbauflächen im Südwesten von Egenburg, eine Zersiedelung findet nicht statt.
- Grünflächen ergänzen den Bestand am Ortsrand.



Ziele der Regionalplanung (Regionalplan München (14))

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 Flächennutzungsplan

- Auf vorhandene Baulücken oder Innenbereichspotentiale kann die Gemeinde nicht zurückgreifen.
- Es werden ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen beansprucht.
- Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für Siedlungsflächen bleibt deutlich begrenzt und folgt einer organischen Siedlungsentwicklung.
- Die Erschließung über teilweise vorhandene Straßen und Wege ist flächensparend.
- Die künftige Siedlungserweiterung rundet bestehende Wohnbauflächen im Südwesten von Unterumbach ab, eine Zersiedelung findet nicht statt.
- Grünflächen ergänzen den bestehenden Siedlungsrand

Landschaftsplanung Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen (2007) wird das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entlang des westlichen Siedlungsrandes sind Ausgleichsflächen abgebildet.

Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

- Zielsetzungen der landschaftsplanerischen Aussagen werden nicht berührt.
- Zusätzliche Grünflächen ergänzen die Ausgleichsfläche am Siedlungsrand.

3 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

In der vorliegenden Umweltprüfung erfolgt eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Änderung betroffen sein können. Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dient der rechtsgültige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn.

Für weitere Details ist auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan zu verweisen.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

4.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

4.1.1 Flächen

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich mit etwa 0,61 ha bisher als Fläche für die Landwirtschaft abgebildet. Nach den statistischen Erhebungen umfassen (Stand 2022) Siedlungs- und Verkehrsflächen mit 199 ha ca. 9,5 % des Gemeindegebietes. Bezüglich bestehender Siedlungs- und Verkehrsflächen im Gemeindegebiet ist die zusätzliche Flächeninanspruchnahme von 0,6 ha vernachlässigbar. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt damit künftig 9,6% des Gemeindegebietes ein.

4.1.2 Boden und Wasser

Das Ausgangsmaterial für die Bodenentwicklung sind Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse. Vorherrschend sind Hang-Gleye und Gleye. Die Böden weisen eine mittlere – hohe Durchlässigkeit und ein geringes - mittleres Filtervermögen auf.

Im Änderungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Der Planungsbereich befindet sich innerhalb wassersensibler Bereiche. In dieser Geländerinne verläuft südlich der Siedlungsflächen ein Graben.



Wassersensible Bereiche bei Egenburg

4.1.3 Klima und Luft

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung, dem ländlich geprägten Umfeld und der umgebenden Nutzung ist das Schutzgut nicht wesentlich betroffen.



4.1.4 Arten und Biotope, Schutzgebiete

Im Planungsbereich befinden sich ausschließlich landwirtschaftliche Flächen, die sich nach Westen hin fortsetzen. Die insbesondere am nördlichen Siedlungsrand bestehende Ausgleichsfläche ist von zusätzlichen Wohnbaufläche nicht betroffen. Besondere Lebensräume, gesetzlich geschützte Biotopflächen oder weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

4.1.5 Orts- und Landschaftsbild

Der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sieht im Südwesten von Egenburg eine Eingrünung der bestehenden Bauflächen in Form von Ausgleichsflächen vor. Die damit verfolgte Grünstruktur ist derzeit noch schwach ausgeprägt. Prägend sind die bestehenden Wohngebäude und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

4.1.6 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich mit den landwirtschaftlichen Flächen ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung.

4.1.7 Kultur- und Sachgüter

Im Gebiet sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

4.2 Entwicklung des Umweltzustandes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens bleiben im Flächennutzungsplan die Flächen für die Landwirtschaft weiterhin dargestellt.

4.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Mit der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes werden etwa 0,6 ha bisheriger landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen umgewidmet. Daraus ergeben sich im direkten Anschluss an die bestehende Wohnbauflächen 10 zusätzliche Baugrundstücke.

4.2.3 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächennutzungsplanänderung für die Wohnbaufläche erfolgt im Anschluss an geeignete Siedlungseinheiten und rundet die Bauflächen im Südwesten von Egenburg ab. Die am Ortsrand bestehenden Ausgleichsflächen bleiben erhalten und werden mit weiteren Grünflächen ergänzt.

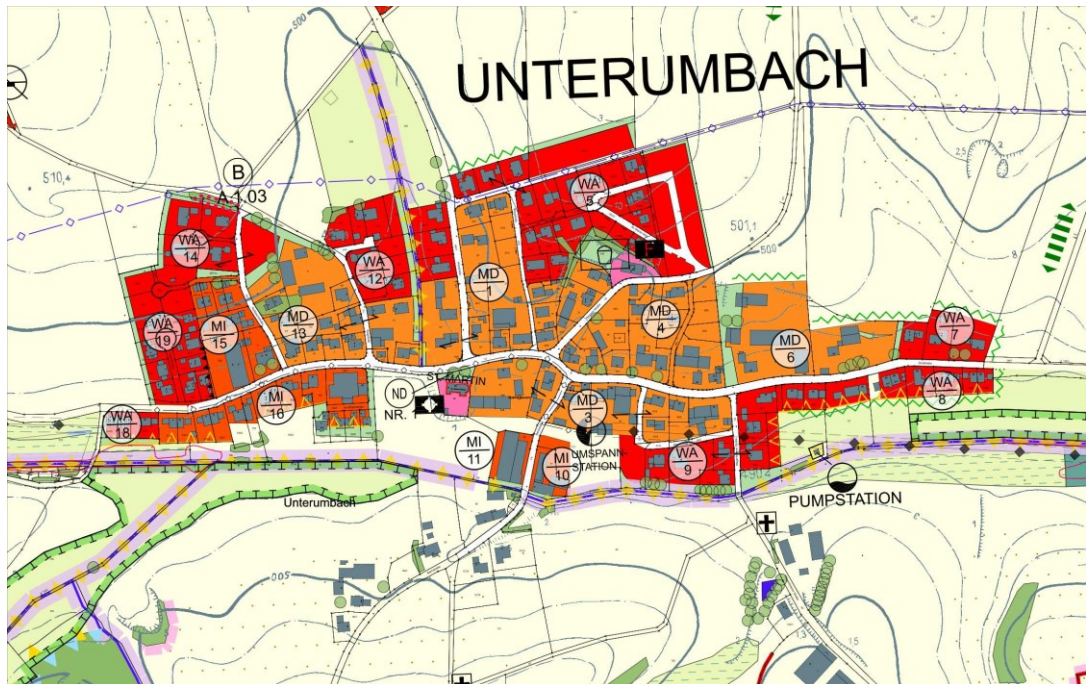
Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden im Bebauungsplan definiert.

5 STANDORTALTERNATIVEN

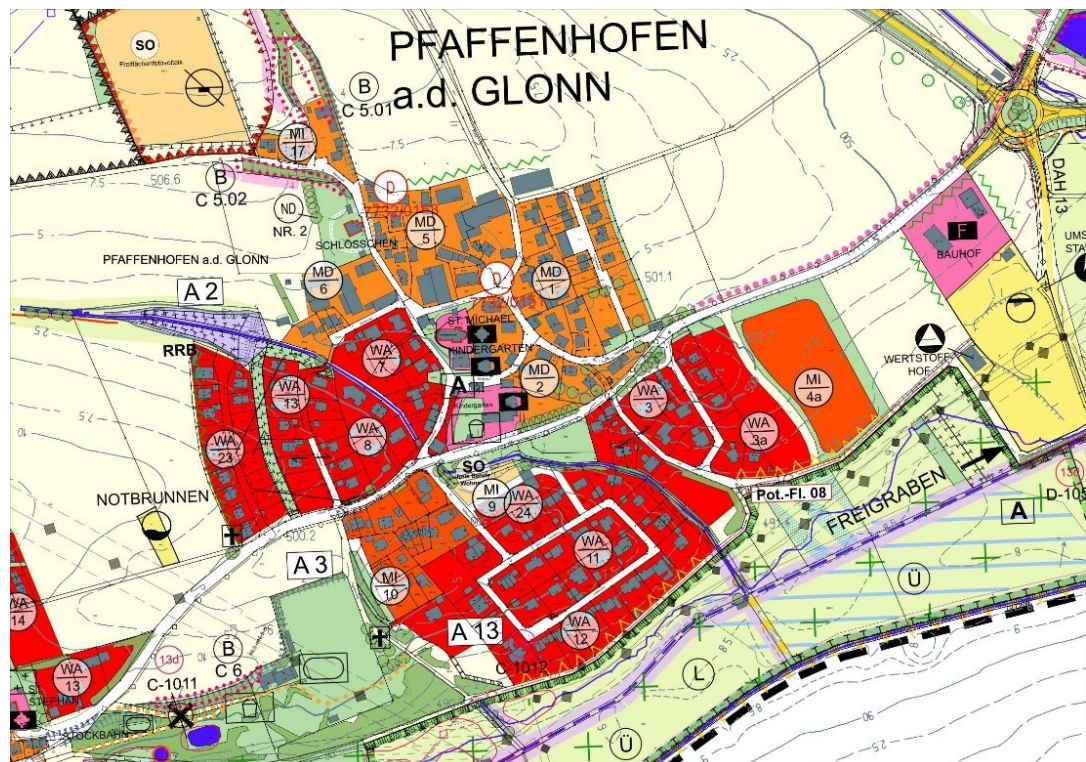
Die Gemeinde Pfaffenhofen setzt sich aus 11 Siedlungsteilen zusammen. Der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung konzentriert sich dabei auf die Hauptorte Pfaffenhofen und Egenburg sowie auf den Ortsteil Unterumbach im Norden des Gemeindegebietes. Die Flächennutzungsplanänderung hat die Erweiterung der Siedlungsflächen im Südwesten von Egenburg zum Inhalt.

Der Flächennutzungsplan mit den bisher durchgeführten Änderungen zeigt für den Ortsteil Unterumbach nördlich der Bergstraße ca. 0,3 ha Wohnbauflächen auf. Diese Bauflächen sind zwischenzeitlich veräußert und weitgehend bebaut. Im Gebiet des Bebauungsplanes Am Sonnenhang bildet der FNP weitere 0,5 ha Wohnbauflächen ab. Für dieses Areal erfolgen derzeit die Erschließungsplanungen.

Für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen in Unterumbach fehlt der Gemeinde aktuell der erforderliche Flächenverfügbarkeit.



Flächennutzungsplanausschnitt Unterumbach



Flächennutzungsplanausschnitt Pfaffenhofen

Im Hauptort Pfaffenhofen stellt der Flächennutzungsplan südlich der Hauptstraße ca. 0,6 ha Wohnbauflächen und etwa 1,2 ha gemischte Bauflächen dar. Die Weiterentwicklung dieser Flächen ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Die Flächen der jetzigen 29. Flächennutzungsplanänderung im Ortsteil Egenburg befinden sich dagegen im Eigentum der Gemeinde. Das Gebiet ist bereits teilweise erschlossen und

kann gegenüber im Flächennutzungsplan in anderen Ortsteilen dargestellten Bauflächen auch kurzfristig zur Deckung des Bedarfes herangezogen werden.

Alternativen zur Ausweisung und Entwicklung von Wohnbauflächen im Südwesten von Egenburg stehen der Gemeinde daher nicht zur Verfügung.

6 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Unmittelbare Umweltauswirkungen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht gegeben.

7 HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER UNTERLAGEN

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn
- Landesentwicklungsprogramm LEP Bayern 2023
- Regionalplan München
- Bay. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021 – Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, Januar 2022
- Bay. Landesamt für Statistik, genesis online – Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, Berechnungen bis 2033

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

8 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn die Voraussetzungen zur Siedlungserweiterung im Südwesten von Egenburg.

In Anspruch genommen werden ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Die Wohnbauflächen der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes mit etwa 0,6 ha schließen nördlich und östlich an bestehende Wohnnutzung an und runden die Siedlungsflächen in Egenburg ab. Im Westen ergänzen Grünflächen die dort bestehenden Ausgleichsflächen am Ortsrand. Die Erschließung berücksichtigt dabei auch eine mögliche Siedlungserweiterung nach Westen.

Das Gebiet ist durch die bestehenden Straßen und Wege bereits teilweise erschlossen. Zusätzliche Verkehrsflächen bleiben auf die Verlängerung der Straße Am Reißmoos nach Süden zum Weiherweg begrenzt. Ein weitergehender Flächenbedarf für die Erschließung ist nicht erforderlich.

Eine Zersiedelung der Landschaft bzw. nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind mit der Flächennutzungsplanänderung nicht zu befürchten. Die zusätzliche Wohnbaufläche rundet den Siedlungskörper im Westen von Egenburg ab, ist vom Flächenumfang deutlich begrenzt und lässt sich durch Grünflächen in die Umgebung integrieren.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser, Fläche, Klima und Luft, Arten und Biotope sowie das Schutzgut Mensch und das Orts- und Landschaftsbild sind mit den geringfügigen Flächenerweiterungen nicht zu erwarten. Die Inanspruchnahme der natürlichen Ressourcen als Folge der Bauleitplanung bleibt deutlich begrenzt.



9 LITERATUR / QUELLENANGABEN

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

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A.D. GLONN 2007-2024: Flächennutzungsplanung

BAY. LANDESAMT FÜR STATISTIK, Statistik kommunal 2018 – Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn, Fürth März 2019

BAY. LANDESAMT FÜR STATISTIK, GENESIS ONLINE