



TEIL C BEGRÜNDUNG

Inhalt

1	Anlass	2
2	Übergeordnete Ziele.....	2
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	2
2.2	Regionalplan Region München (14) (2019)	3
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Pfaffenhofen a.d. Glonn	4
3	Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets	5
3.1	Räumliche Lage	5
3.2	Bodenkarte	5
3.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	5
3.4	Topografie	5
4	Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	6
4.1	Verkehrsanbindung	6
4.2	Innere Erschließung	6
4.3	Wasser- / Löschwasserversorgung.....	6
4.4	Abwasserbeseitigung / Entwässerung	6
4.5	Elektrizität, Telekommunikation	6
4.6	Grundwasser / Schichtwasser	6
5	Nutzungen.....	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
5.3	Bauweise und Grenzabstände.....	7
5.4	Gebäudehöhen.....	7
6	Gestalterische Festsetzungen	7
7	Immissionsschutz	8
8	GRünordnung.....	8
8.1	Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen	8
8.2	Gehölzarten und -qualitäten	9
8.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
8.4	Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern.....	9
8.5	Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
8.6	Artenschutz	10
8.7	Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke	10
9	Einfriedungen	11
10	Umweltprüfung	11
11	Flächenstatistik.....	12
12	Literatur/ Quellen	13

1 ANLASS

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn beabsichtigt, auf einer landwirtschaftliche Fläche im Norden von Egenburg Gewerbeflächen zu entwickeln. Zur Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen bietet sich das an der St 2052 gelegene Areal besonders an.

Auslöser für die Planung ist der anhaltende Bedarf örtlicher Betriebe nach Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten sowie die Nachfrage externer Gewerbetreibender nach geeigneten Flächen. Die vorhandenen gewerblichen Areale im Gemeindegebiet sind weitgehend ausgelastet, sodass ohne zusätzliche Entwicklungsflächen keine bedarfsgerechte wirtschaftliche Weiterentwicklung möglich ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Gemeinde das Ziel, langfristig gesicherte Gewerbeflächen bereitzustellen und Arbeitsplätze vor Ort zu stärken.

Die künftigen Gewerbeflächen umfassen insgesamt etwa 6,8 ha. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Egenburg“ wird der Flächennutzungsplan geändert und für den Planungsbereich gewerbliche Bauflächen abgebildet.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potentiale der Teilräume sind weiter zu entwickeln (...)

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

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

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann

3. Siedlungsstruktur

3.1 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.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung



(G) Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

Wirtschaftsstruktur

(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.

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

2.2 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.

G 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklungen sind aufeinander abzustimmen.

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

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Pfaffenhofen a.d. Glonn

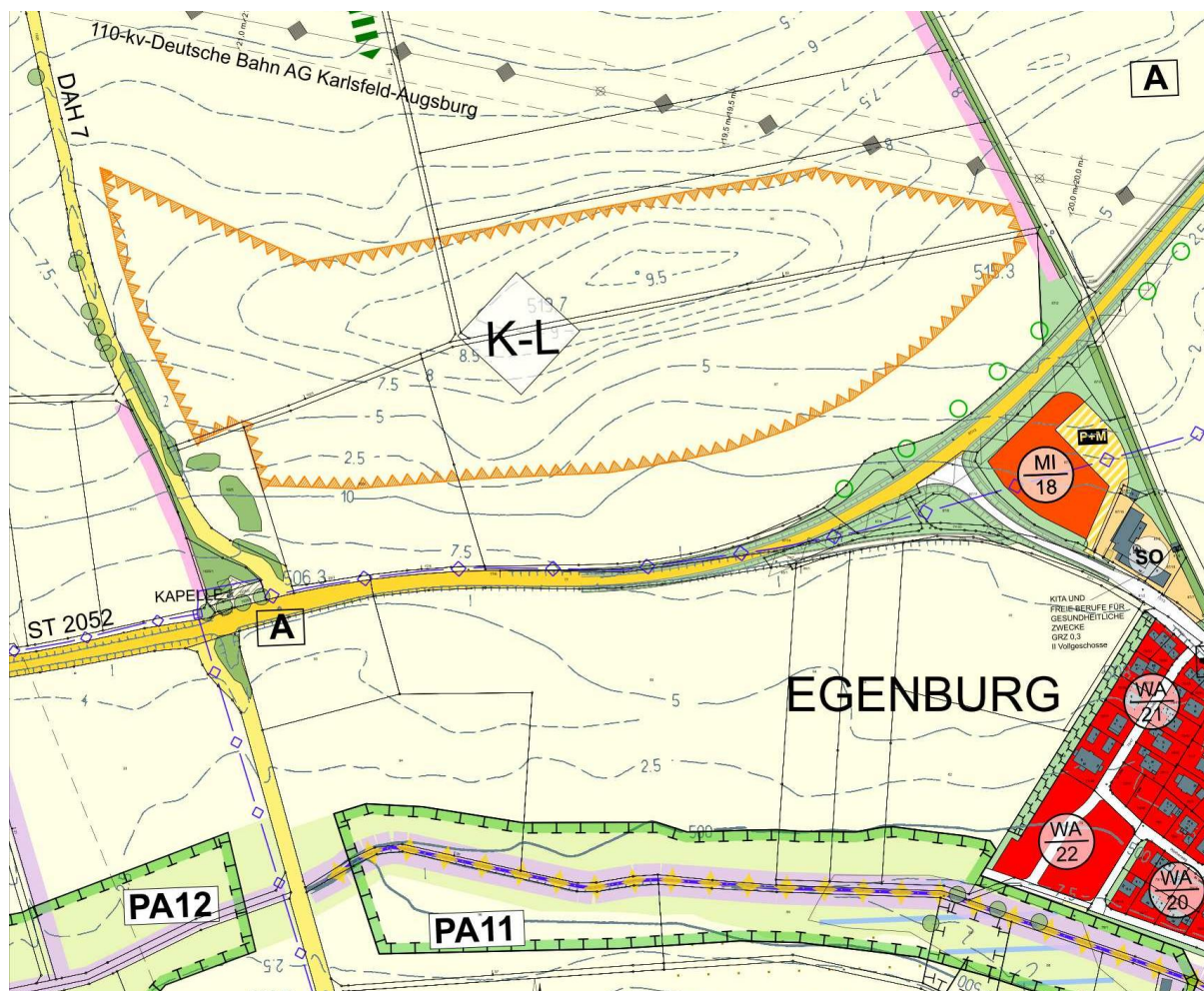


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn (2007) mit Darstellung der 15. Änderung Konzentrationsflächen Rohstoffabbau (K-L), der 27. Änderung (MI-18) in der Fassung vom 12.07.2021 und 29. Änderung (WA-22) in der Fassung vom 10.02.2025 ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert und für die künftigen gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet abgebildet.

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich nordwestlich von Egenburg an der St2052.

3.2 Bodenkarte

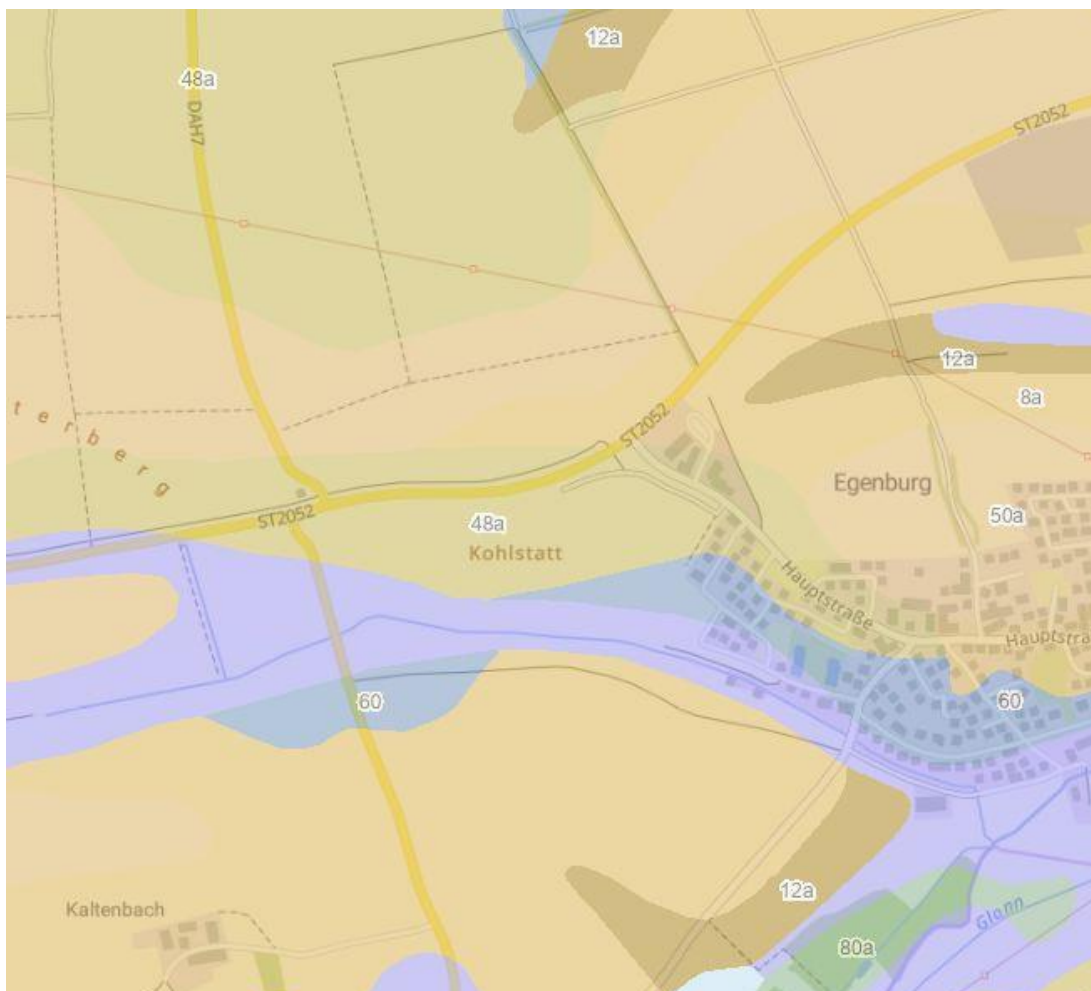


Abbildung 2: Bodenkundliche Karte nach Umweltatlas

Im Planungsbereich sind Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse zu finden. Vorherrschend sind Braunerden aus Lehm über Lehm bis Tonschluff bzw. aus kiesführendem Lehmsand bis Sandlehm.

3.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Der Planungsbereich und das weitere Umfeld wird intensiv ackerbaulich genutzt. Östlich der Planungsfläche befinden sich Gehölzstrukturen, die im Zuge des Baus der St 2052 angelegt wurden. Diese sind Teil einer linearen Gehölzstruktur, die sich südlich der Staatsstraße fortsetzt. Im Bereich des geplanten Anschlusses an die St 2052 besteht ein Kleintierdurchlass, welcher zu erhalten und in der Planungsfläche fortzuführen ist.

3.4 Topografie

Die Planungsflächen bewegen sich auf einer Höhe von etwa 519 m ü NN im Norden bis 507 m ü NN im Südwesten. Die Höhe von 507 m ü NN entspricht auch in etwa der Höhe der gegenüber der Straße bestehenden baulichen Nutzung.

4 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.1 Verkehrsanbindung

Erschlossen werden die Gewerbeflächen über die Straße ST2052 und den dort angebundenen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 88. Im Kreuzungsbereich liegt bereits eine Linksabbiegespur vor.

4.2 Innere Erschließung

Die künftigen Gewerbeflächen werden mittels einer Ringstraße erschlossen. Die Konzeption lässt eine abschnittsweise Entwicklung zu.

4.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbestandortes übernimmt die Adelsburggruppe.
Im Rahmen der konkreten Erschließungskonzeption erfolgen auch die Planungen zum abwehrenden Brandschutz.

4.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
(Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)

4.5 Elektrizität, Telekommunikation

(Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage der Erschließungsplanung ergänzt.)

4.6 Grundwasser / Schichtwasser

(Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)

5 NUTZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO dient der planungsrechtlichen Steuerung einer geordneten gewerblichen Entwicklung im Plangebiet. Das Areal soll ausschließlich der Ansiedlung und Erweiterung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben. Durch die Zulassung der Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO wird ein breites Spektrum gewerblicher Betriebe ermöglicht, ohne konfliktträchtige oder störende Nutzungen zuzulassen, die typischerweise Sondergebiete oder Industriegebiete erfordern würden.

Die Zulassung der Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO - Tankstellen sind davon ausgenommen - ermöglicht eine angemessene planerische Flexibilität, etwa für betriebszugehörige Anlagen, die im Einzelfall städtebaulich sinnvoll integrierbar sind.

Der Ausschluss von Lagerplätzen für Abfälle, Schrott, Fahrzeugwracks und optisch vergleichbaren Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Solche Anlagen besitzen ein erhebliches Störpotenzial für das Orts- und Landschaftsbild, können negative Umweltwirkungen auslösen und stehen einer qualitätsvollen Gewerbegebietsentwicklung entgegen. Untergeordnete Lagerflächen als Nebenanlagen bleiben zulässig, sofern sie einem genehmigten Betrieb dienen und sich städtebaulich einfügen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht den Anforderungen an ein modern strukturiertes Gewerbegebiet mit hoher Flächeneffizienz. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung, ohne die Flächen vollständig zu versiegeln. Die

Baugrenze definiert die überbaubare Fläche und stellt sicher, dass Gebäude in Lage und Ausdehnung geordnet entwickelt werden.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- oder Staudenflächen zu entwickeln. Dies trägt zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei, verbessert das Mikroklima, reduziert den Oberflächenabfluss bei Starkregen und schafft visuelle sowie ökologische Ausgleichsstrukturen innerhalb des ansonsten gewerblich geprägten Bereichs.

5.3 Bauweise und Grenzabstände

Für die Teilgebiete GE 1 bis GE 6 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, um eine lockere Bebauungsstruktur sicherzustellen. Dies fördert eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Durchgrünung der Grundstücke.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gebäudelängen bis zu 70 m trägt den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbe- und Produktionsbetriebe Rechnung, die häufig großflächige Hallen oder zusammenhängende Betriebsgebäude benötigen. Dennoch bleibt die Grundstruktur der offenen Bauweise gewahrt.

Für die Abstandsflächen gilt die gemeindliche Satzung vom 01.02.2021 in Verbindung mit der BayBO. Damit wird eine einheitliche und rechtskonforme Behandlung der Abstandsflächen im gesamten Gemeindegebiet sichergestellt.

5.4 Gebäudehöhen

Die Höhenbegrenzung der Hauptgebäude über Meereshöhe (ü. NN) dient der städtebaulichen Einfügung in das Geländeprofil. Unterschiedliche Höhenfestsetzungen je nach Teilgebiet (GE 1 bis GE 6) berücksichtigen das geneigte Gelände und verhindern übermäßige Baukörperdominanz. So werden ein harmonisches Gesamtbild und eine Anpassung an die bestehende Topografie gewährleistet.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachformen und Dachgestaltung

Die Zulassung verschiedener Dachformen (Flachdächer sowie Sattel-, Walm-, Pult- und Sheddächer) mit einer maximalen Neigung von 30° ermöglicht eine flexible architektonische Gestaltung, die den funktionalen Anforderungen moderner Gewerbebauten entspricht. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Dachneigung eine einheitliche, ruhig wirkende Dachlandschaft innerhalb des Gewerbegebietes gewährleistet. Die zusätzliche Zulässigkeit gerundeter Dachformen trägt besonderen technischen Anforderungen einzelner Betriebe Rechnung.

Die Festlegung, dass bei geneigten Dächern die längere Gebäudeseite als Traufseite auszubilden ist, dient einer geordneten städtebaulichen Ausrichtung der Baukörper. Dadurch entstehen harmonische Straßen- und Raumkanten, und Gebäude fügen sich gleichmäßig in das Gebiet ein.

Die Beschränkung der Farbgebung geneigter Dachflächen auf graue, braune oder rote Oberflächen dient der optischen Integration in die bestehende und geplante Umgebung. Zu stark reflektierende oder metallisch glänzende Dacheindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) sind nicht zulässig, da sie durch Glanz und Farbveränderungen das Landschafts- und Ortsbild erheblich beeinträchtigen würden. Glasdächer sind zulässig, sofern sie funktionale Zwecke erfüllen (z. B. Belichtung), da sie bei sachgerechter Ausführung das Ortsbild weniger beeinflussen.

Die Begrenzung der Dachüberstände auf 0,6 m an der Traufe und 0,3 m am Ortgang verhindert übermäßige Auskragungen und trägt zur klaren, funktionalen Gestaltung der Gewerbebauten bei.

Oberlichtsästel und Dachkämme auf dem First werden zugelassen, um Belichtung, Belüftung und die Unterbringung haustechnischer Anlagen zu ermöglichen, ohne zusätzliche technische Aufbauten außerhalb der Dachfläche zu erzwingen. Dies reduziert visuelle Beeinträchtigungen.

Farbgestaltung

Die Vorgabe einer gedeckten Farbgestaltung der Gebäude stellt sicher, dass sich die Baukörper trotz gewerblicher Nutzung zurückhaltend ins Landschafts- und Ortsbild einfügen. Dies vermeidet visuelle Störungen, gewährleistet eine ruhige Gesamtwirkung des Gewerbegebietes und unterstützen ein einheitliches Erscheinungsbild.

Schutz vor Vogelschlag

Die Verpflichtung zur Verwendung von Vogelschutzglas bei Glasflächen größer als 5 m² dient dem Artenschutz. Große, unstrukturierte Glasflächen stellen eine erhebliche Gefahr für Vögel dar, da sie als offene Durchflugbereiche missinterpretiert werden. Vogelschutzglas (z. B. mit UV-Struktur) verhindert Kollisionen wirkungsvoll, ohne die architektonische Gestaltung einzuschränken. Die Festsetzung trägt den Vorgaben des § 44 BNatSchG zum Schutz streng geschützter Arten Rechnung und verhindert naturschutzrechtliche Konflikte bereits im Vorfeld.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Einschränkung der zulässigen Leuchtmittel auf Natriumdampflampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur ≤ 2700 K, keine Emissionen unter 540 nm) dient dem Schutz nachtaktiver Insekten. Kaltweißes Licht und Anteile im kurzwelligen Bereich ziehen Insekten in großer Zahl an und beeinträchtigen ihre Orientierung und Lebenszyklen erheblich. Durch die Festlegung einer Richtcharakteristik sowie vollständig gekapselter Gehäuse wird ungerichtetes Streulicht verhindert.

Die Ausrichtung der Beleuchtung weder in Richtung der Pflanzflächen noch in den Himmel trägt zusätzlich zum Insektenschutz sowie zur Vermeidung von Lichtverschmutzung bei. Dadurch wird sowohl die ökologische Funktion der Pflanzflächen erhalten als auch das nächtliche Landschaftsbild geschont.

Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Die Festsetzung dient der Vermeidung von Schäden durch Oberflächenwasser. Gebäude und Freiflächen müssen so geplant und ausgeführt werden, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in bauliche Anlagen eindringen oder umliegende Grundstücke beeinträchtigen kann. Durch eine geeignete Geländeprofilierung, Entwässerungseinrichtungen und konstruktive Maßnahmen wird gewährleistet, dass das Wasser kontrolliert abgeführt und die Funktionsfähigkeit der Bebauung dauerhaft erhalten bleibt.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

(Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.)

8 GRÜNORDNUNG

8.1 Allgemeine grünordnerische Zielsetzungen

- Aufbau eines Grünverbundsystems zur Vernetzung der Freiflächen mit der Feldflur, mit Möglichkeiten für Austauschbeziehungen von Flora und Fauna sowie zur Verbesserung von Ortsgestalt und Luft hygiene.
- Positive Beeinflussung des Lokalklimas durch klimatisch wirksame Grünflächen und den Aufbau von Großgehölzstrukturen
- Baumpflanzungen in einem ca. 15 m breiten Randbereich zur Verbesserung der Einbindung in die umgebende Landschaft durch Abschirmung der Gebäude
- Naturnahe Gestaltung der privaten Freiflächen zur Verbesserung des Arbeitsumfeldes

und zur Raumgliederung

- Begrenzung der Bodenversiegelung der Gebäude, Straßen, Hof- und Lagerflächen.

8.2 Gehölzarten und -qualitäten

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzungen;
- Bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

Die Verwendung autochthoner Gehölze unterstützt die genetische Vielfalt der heimischen Vegetation. Damit wird das Genpotential der wildlebenden Arten innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebietes gestärkt.

Die Pflanzlisten umfassen standortgerechte Gehölze, die vorwiegend innerhalb öffentlichen Randbereiche zu pflanzen sind. Dies sorgt für eine Anpassung an die gestellten Anforderungen.

Innerhalb der gewerblichen Flächen können auch andere - insbesondere auch klimaresiliente Arten und Sorten - verwendet werden. Damit stehen Gehölze zur Verfügung, die verträglich gegenüber den veränderten kleinklimatischen Standortbedingungen innerhalb der gewerblich genutzten Flächen sind.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dienen der Eingrünung der gewerblichen Bauflächen zur freien Landschaft hin. Mit einer Breite von 7,5 bis 15 m können in den Randbereichen wirksame Grünstrukturen entwickelt werden. Die Vorgabe, 35 % bzw. 10 % der Fläche zu bepflanzen, führt zu einer naturnahen Gehölzentwicklung auf mehr als 4.000 m². Sukzessive wird sich der Deckungsgrad der Gehölzflächen weiter vergrößern.

Durch die naturnahe Ausgestaltung mit Gehölzflächen sowie extensiven Wiesenbereichen mit Altgrasbeständen leisten die Flächen darüber hinaus einen Beitrag zur Biodiversität im Siedlungsrandbereich.

8.4 Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, weil sie das Orts- und Landschaftsbild prägen, das Mikroklima verbessern und wichtige ökologische Funktionen übernehmen. Sie bieten Lebensräume für Vögel und Insekten und dienen als natürliche Gliederungs- und Abschirmungsstrukturen im Gewerbegebiet.

Durch die Pflicht zur Nachpflanzung mit Arten der Pflanzliste bleibt diese Funktion auch bei Ausfällen erhalten. Die Entnahme einzelner Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherung ist zulässig, um Gefahren zu vermeiden, ohne den grundsätzlichen Erhalt der Gehölzflächen zu beeinträchtigen.

8.5 Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft stellt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn insgesamt 13.788 m² Ausgleichsflächen zur Verfügung. Sämtliche Flächen und Flächenanteile werden aus dem Ökokonto der Gemeinde entnommen.

Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke

OEFK-Nr.	Fl-Nr.	Verwendete Fläche
1007877	1136/4	1.250 m ²

133732	629/0	7.500 m ²
133733	629/3	1.408 m ²
83353	129/0	1.000 m ²
83351	132/0	1.830 m ²
176403	330/0	800 m ²
		13.788 m ²

Auf weitere Ausführungen zu den Ökokontoflächen ist auf den beiliegenden Umweltbericht zu verweisen.

8.6 Artenschutz

Folgende Vermeidungsmaßnahmen 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.

- **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.

8.7 Grün innerhalb gewerblich genutzter Grundstücke

Die Umsetzung der grünordnerischen Ziele darf sich nicht allein auf den öffentlichen Bereich beschränken, sondern muss auch auf privaten Flächen erfolgen. Deshalb sind Festsetzungen über den Versiegelungs- / Nutzungsgrad sowie der Anlage von Grünflächen erforderlich.

8.7.1 Bepflanzungen

Um die Bodenversiegelung mit ihren nachteiligen Auswirkungen in Grenzen zu halten, soll ein Mindestanteil der Grundstücke als private Grünflächen freigehalten werden.

Größe und Breite der Pflanzflächen werden vorgeschrieben, um eine Mindestqualität der Anpflanzungen gewährleisten zu können.

Der Anteil an Gehölzen der 1. Wuchsklasse wird festgelegt, um eine gute Einbindung der Gewerbeflächen in die Umgebung zu gewährleisten. Die zusätzlich zur vorgeschlagenen Pflanzenauswahl mögliche Verwendung von Ziergehölzen kann z. B. dazu beitragen, den Blühaspekt zu erweitern.

Zu empfehlen sind begrünte Dächer und Fassaden, die

- Regenwasser zurückhalten und somit den Abfluss vermindern,

- durch erhöhte Verdunstung das Kleinklima zu verbessern,
- als Staubsenke wirken,
- Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum bieten und
- das optische Erscheinungsbild eines gewerblichen Gebäudes aufwerten.

8.7.2 Wasserversickerung / Wasserrückhaltung

(Wird im weiteren Verfahren nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes ergänzt.)

8.7.3 Stellplätze

Durch die vorgeschriebene Art der Befestigung kann die Bodenversiegelung vermindert und damit ein weiterer positiver Effekt auf den natürlichen Wasserkreislauf ausgeübt werden. Auf die unterschiedliche Beanspruchung privater Stellplätze wird dabei Rücksicht genommen.

8.7.4 Standraum von Gehölzen

Von besonderer Bedeutung für die Umsetzung der grünordnerischen Ziele ist das Vorhandensein größerer Bäume. Um dies mittel- bis langfristig erreichen zu können, ist es notwendig, für einen Baum der 1. Wuchsklasse eine ausreichend große durchwurzelfähige Standfläche zu sichern. Die angegebenen Werte sind der DIN 18916 entnommen.

8.7.5 Pflanzbarkeit von Gehölzen

Der Standraum der Gehölze darf auch durch spätere Leitungsführungen nicht gefährdet werden. Ausfälle sind zu ersetzen.

9 EINFRIEDUNGEN

Der Bebauungsplan lässt Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zu. Auf einen Bodenabstand zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger etc. wird in Folge der künftigen gewerblichen Nutzung verzichtet. Die vorgesehenen naturnahen Grünstrukturen ermöglichen weiterhin Wanderbeziehungen und gewährleisten gleichzeitig Deckung und Nahrung. Eine „ökologische Durchgängigkeit“ innerhalb gewerblich genutzter Flächen ist generell zu hinterfragen. Letztlich landen die Kleintiere auf hochfrequentierten Flächen oder der Erschließungsstraße und werden durch die Hochbordabgrenzungen am Weiterkommen behindert und enden als Verkehrsoffer.

Wird eine Einfriedung auf Stützmauern, Trockenmauern oder Drahtschotterkörben errichtet, ist ebenfalls eine Begrenzung der Gesamthöhe auf 1,80 m erforderlich, um übermäßige bauliche Höhenentwicklungen entlang der Grundstücksgrenzen zu vermeiden. Ohne diese Regelung könnten Kombinationen aus Mauern und Zaunelementen zu überdominanten Grenzanlagen führen, die das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würden.

Der geforderte Abstand von 40 cm zwischen Zaunanlagen und der Grundstücksgrenze entlang der Straße gewährleistet eine sichere Nutzung des öffentlichen Verkehrsraums.

10 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für das Vorhaben ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Gegenstand des Umweltberichts sind die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes. Der Umweltbericht liegt zusammen mit der Eingriffsregelung als Anlage bei.



11 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Gewerbefläche davon mit Pflanzgebot: 8.179 m ² (15% der GE-Flächen)	55.498 m ²	81,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Parkplatz davon 346 m ² Bestand	7.329 m ²	10,7 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern öffentlich	5.051 m ²	7,3 %
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	519 m ²	0,8 %
GESAMTFLÄCHE	68.397 m²	100 %



12 LITERATUR/ QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2025: Umweltatlas Bayern <http://www.umweltatlas.bayern.de>

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

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