

# GEMEINDE PFAFFENHOFEN A. D. GLONN



## 30. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Gewerbegebiet Egenburg



## PLANZEICHNUNG, BEGRÜNDUNG

Fassung vom 08.12.2025

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner \_ ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08261 8768-0, Fax -88  
E-Mail: [info@brugger-landschaftsarchitekten.de](mailto:info@brugger-landschaftsarchitekten.de)  
[www.brugger-landschaftsarchitekten.de](http://www.brugger-landschaftsarchitekten.de)

GEMEINDE PFAFFENHOFEN A.D. GLONN  
HAUPTSTRASSE 14  
85235 EGENBURG  
LANDKREIS DACHAU  
REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

**Planzeichnung in der Fassung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Integration des Landschaftsplanes in der festgestellten Fassung vom 12.02.2007, 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**



### 30. Änderung „Gewerbegebiet Egenburg“ vom 08.12.2025



M 1 : 5.000



## ERLÄUTERUNGEN

	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	DORFGEBIET
	MISCHGEBIET
	GEWERBEGBIET
	SONDERBAUFLÄCHE
	ÜBERÖRTLICHE HAUPTVERKEHRSSTRASSE, STAATSSTRASSE
	WICHTIGE ÖRTLICHE STRASSE
	ANBAUVERBOTZONE AN STAATSSTRASSEN, (15 m) 20 m
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG PARK- UND MITNAHMEPLATZ / PARKPLATZ
	110 KV- BAHNSTROMLEITUNG MIT SCHUTZSTREIFEN
	HAUPTWASSERLEITUNG
	GRÜNFLÄCHE (ÖFFENTLICH, PRIVAT)
	GEPLANTE RAD-/FÜßWEGEVERBINDUNG
	RAD-/FÜßWEGEVERBINDUNG, BESTAND
	LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZFLÄCHE (ACKER ODER GRÜNLAND)
	IN DER AMTLICHEN BIOTOPKARTIERUNG (LFU 1990) ERFASSTE FLÄCHE BZW. TEILFLÄCHE
	GEHÖLZFLÄCHEN, EINZELGEHÖLZ
	FLÄCHE FÜR ABGRABUNG ODER GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
	KONZENTRATIONSZONE ROHSTOFFABBAU
	FLIEßGEWÄSSER
	STILLGEWÄSSER
	REGENRÜCKHALTEBECKEN
	ANLAGE VON AUSREICHEND BREITEN UFERRANDSTREIFEN *
	FLIEßGEWÄSSERRENATURIERUNG * (DURCH GEZIELTE PROFILGESTALTUNG, MÖGLICHKEITEN FÜR EINE NATÜRLICHE LAUFENTWICKLUNG ODER ÖFFNUNG VON VERROHRTEN ABSCHNITTEN)
	SCHWERPUNKTBEREICH FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN
	AUSGLEICHSMÄßNAHME, BESTAND
	BEVORZUGTE ENTWICKLUNG / ANLAGE VON FEUCHTBIOTOPEN * (Z.B. KLEINGEWÄSSER, MULDEN, SUKZESSIONSBEREICHE, GEHÖLZSTRUKTUREN, IM GLONTAL AUCH ALTARME, VORHANDENE SCHÜTZENWERTE STRUKTUREN ERHALTEN)
	GEZIELTER BIOTOPVERBUND ZWISCHEN FELDGEHÖLZEN * UND WALDRÄNDERN (Z.B. EINZELBÄUME, HECKEN, KRAUTSAUM)
	SCHAFFUNG VON PUFFERFLÄCHEN UM EMPFINDLICHE BIOTOPBEREICHE *



# BEGRÜNDUNG

## 1. ANLASS

Die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes zu schaffen. Hintergrund ist der anhaltende Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen für ortsansässige Betriebe sowie für ansiedlungswillige Unternehmen. Die vorhandenen für Gewerbe nutzbaren Flächen innerhalb des Gemeindegebiets sind weitgehend ausgelastet, sodass kurzfristig kein ausreichendes Angebot zur Verfügung steht. Konkret werden für ein ortsansässiges Unternehmen etwa 50% der neu vorgesehenen Flächenanteile benötigt. Weitere örtlich verwurzelte Betriebe zeigen Interesse an zusätzlichen Gewerbeflächen.

Durch die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes soll die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde gesichert, Arbeitsplätze geschaffen bzw. erhalten und die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes gestärkt werden. Gleichzeitig soll der Nachfrage nach zeitgemäß erschlossenen, verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen entsprochen werden.

Parallel zur 30. Flächennutzungsplanänderung stellt die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn für den Änderungsbereich den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Egenburg“ auf.

## 2. LAGE UND ABGRENZUNG

Der Umgriff der geplanten 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 87, 87/2, 87/19 und 88 TF der Gemarkung Egenburg mit einer Gesamtfläche von ca. 6,8 ha.

Die Fläche befindet sich nordwestlich von Egenburg an der ST 2052.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn ist Teil der Region 14 (München) und ist landesplanerisch dem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München eingestuft.

Das LEP Bayern (2023) nennt folgende Ziele und Grundsätze:

#### Raumstruktur

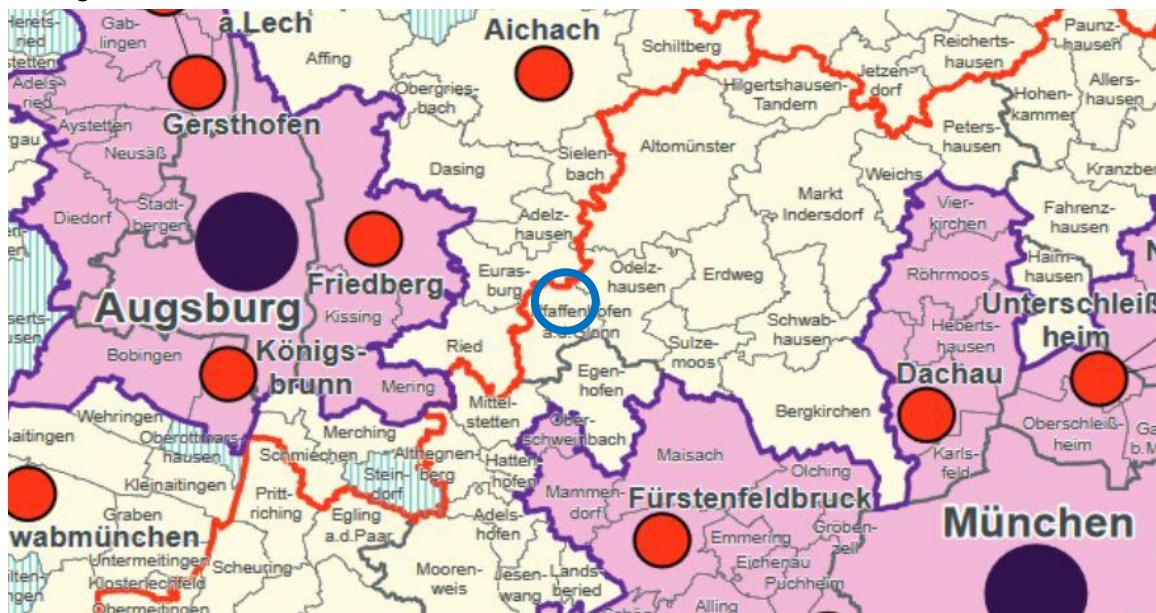
Nach der Strukturkarte des Bay. Landesentwicklungsprogrammes wird die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zwischen den Verdichtungsräumen Augsburg und München zugeordnet.

#### Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann

Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum in 2.2.5 hinausgehen.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des 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 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.



## **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.

## **4. KONZENTRATIONSFLÄCHENPLANUNG ROHSTOFFABBAU**

Mit der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Gemeinde Pfaffenhofen a.d. Glonn im Jahr 2010 Konzentrationszonen für Rohstoffabbau im Gemeindegebiet im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB festgelegt.

Mit der jetzigen 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird die im Jahr 2010 definierte Konzentrationsfläche K-L für den Lehmabbau teilweise überplant und für eine Gewerbenutzung vorgesehen.

## **5. GEPLANTE ÄNDERUNG**

Im Zuge der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes werden ca. 6,8 ha Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbeflächen und Grünflächen umgewidmet.

Im Einzelnen ergeben sich künftig folgende Flächenanteile:

- 5,4 ha Gewerbefläche einschl. Erschließung und Parkplatz
- 1,4 ha Grünflächen

## **6. DERZEITIGE BODENNUTZUNG UND BIOTOPSTRUKTUREN**

Die für eine Gewerbenutzung vorgesehene Fläche im Nordwesten von Egenburg werden überwiegend als Acker intensiv genutzt. Östliche Teillächen dienen derzeit als Lagerflächen.

In diesem Umgriff liegen auch Gehölzstrukturen vor. Amtlich erfasste Biotopstrukturen im direkten Umfeld bestehen nicht.



## 7. STANDORTWAHL

Das Bay. Landesentwicklungsprogramm favorisiert grundsätzlich Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Die Zersiedlung der Landschaft soll vermieden und neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden.

Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich im Gemeindegebiet auf den Standort bei Wagenhofen. Eine direkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet Wagenhofen scheidet aus, da der Gemeinde hier trotz zahlreicher Verhandlungsversuche keine Flächen zur Verfügung stehen.

In unmittelbarer Nähe der geplanten Gewerbegebiete, südöstlich der ST2052, finden sich gewerbliche Betriebe in einem Gebiet mit Mischnutzung. Daher ist von einer Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten im Sinne des Bay. Landesentwicklungsprogrammes auszugehen.

Für weitere Details zur Standortwahl wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

## 8. VERKEHRSFLÄCHEN UND ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Erschlossen werden die Gewerbegebiete über die Straße ST2052 und den dort angebundenen Wirtschaftsweg auf Fl.-Nr. 88. Im Kreuzungsbereich liegt bereits eine Linksabbiegespur vor. Die künftigen Gewerbegebiete werden mittels einer Ringstraße erschlossen. Die Konzeption lässt eine abschnittsweise Entwicklung zu und berücksichtigt eine künftige Erweiterung der Flächen nach Westen.

Ver- und Entsorgungsanlagen liegen südlich der Staatsstraße im Bereich des dortigen Mischgebietes vor. Niederschlagswasser aus dem Gebiet soll nach Süden in den Graben im Umgriff des Weiherweges abgeleitet werden. Dort bestehen bereits Regenrückhaltebereiche, die es zu ertüchtigen gilt.

Mit der Anbindung der Flächen an den nördlich der Staatstraße nach Westen verlaufenden Fuß- und Radweg liegt auch eine Verknüpfung für Radfahrer und Fußgänger von Egenburg und somit auch von der südlich der Anschlussstelle bestehenden Bushaltestelle vor.

## 9. GRÜNORDNUNG UND AUSGLEICH

Auf der nachfolgenden Planungsebene stellt die Gemeinde einen Bebauungsplan auf. Die zusätzliche Baufläche führt nach § 14 BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Diese Eingriffe sind auszugleichen.

Über Maß und Art des Ausgleiches gibt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021) Auskunft. Durch geeignete Maßnahmen können die Eingriffe minimiert werden.

Eine exakte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs und die Festlegung der Flächen und Maßnahmen erfolgen auf der Ebene des Bebauungsplanes.

## 10. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmäler sind im Gebiet und im Umgriff der Änderung nicht bekannt.

## 11. UMWELTPRÜFUNG NACH § 2 ABS. 4 BAUGB

Eine Bestandserfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter sowie der Auswirkungen der geplanten Änderung auf die Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht liegt als Anlage der Flächennutzungsplanänderung bei.



## 12. SONSTIGES

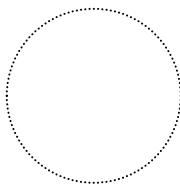
Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn einschl. der bisher durchgeführten Änderungen.

Auf dem Gebiet der 30. FNP-Änderung sind Konzentrationsflächen für den Lehmabbau definiert (15. Änderung des FNP). Infolge der 30. FNP-Änderung wird der Lehmabbau an diesem Standort obsolet.



## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung der 30. Flächennutzungsplanänderung wurde vom Gemeinderat Pfaffenhofen a. d. Glonn am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 30. FNP-Änderung in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im Bauamt der Gemeindeverwaltung in 85235 Egenburg, Hauptstraße 14 Anschlagtafel Treppenhaus 1. OG während der Dienststunden bereitgehalten sowie über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
5. Der Feststellungsbeschluss zur 30. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde vom Rat der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn am ..... gefasst.

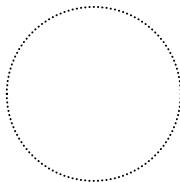


Pfaffenhofen a. d. Glonn, den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister

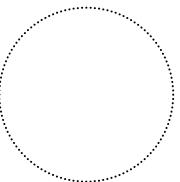
6. Die Genehmigung der 30. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wurde mit Bescheid des Landratsamtes Dachau vom ..... , Az.: ..... erteilt (§ 6 Abs. 1-4 BauGB).



Dachau, den .....

.....

7. Ausgefertigt

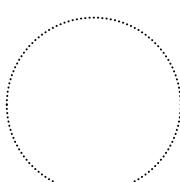


Pfaffenhofen a. d. Glonn, den

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Flächennutzungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wurde die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom ..... wirksam (§ 6 Abs. 5 BauGB).



Pfaffenhofen a. d. Glonn, den .....

.....

Helmut Zech, 1. Bürgermeister