

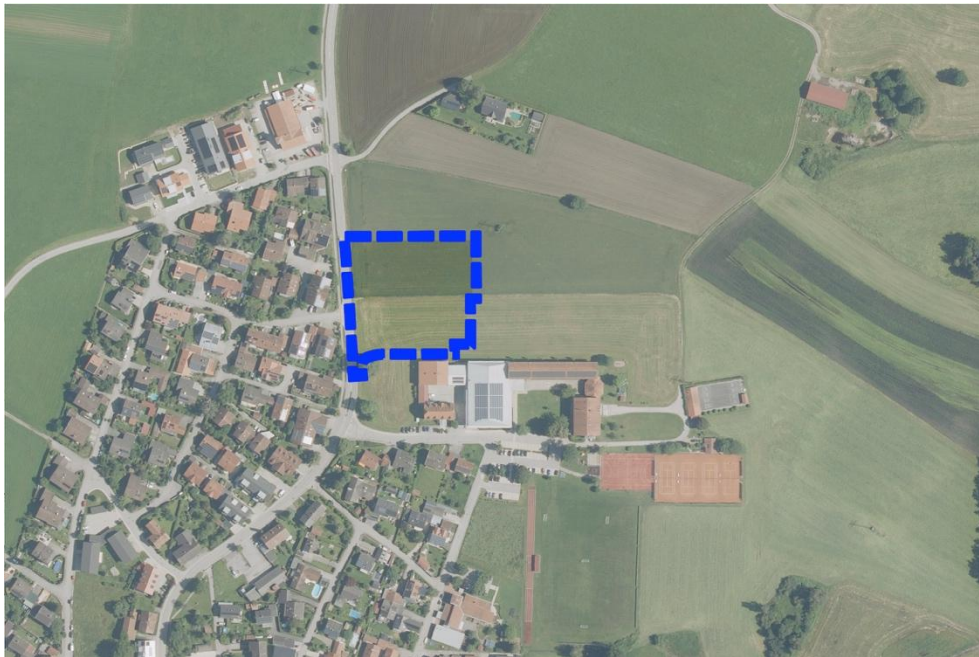


**GEMEINDE PFAFFING
LANDKREIS ROSENHEIM**

**Bebauungsplan
Pfaffing-Nordost 1 – Sondergebiet
Großflächiger Einzelhandel**

UMWELTBERICHT

**ZUR PLANFASSUNG VOM 12.03.2026
(ENTWURF)**



Pfaffing, den

.....

(Erster Bürgermeister J. Niedermeier)

BAUER Landschaftsarchitekten GmbH
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth

Tel. 08123 / 9981591 - Fax. 08123 / 4941

E-Mail: info@labauer.de



INHALTSVERZEICHNIS

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz ..	3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	3
2.2 Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (RP).....	4
2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing (FNP).....	5
3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	5
3.1 Räumliche Einordnung.....	5
3.2 Naturraum, Relief, Boden.....	5
3.3 Klima / Luft	6
3.4 Wasser	7
3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	7
3.6 Landschaftsbild und Erholung.....	9
3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	9
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	9
4.1 Relief / Boden.....	9
4.2 Klima / Luft	10
4.3 Wasser	10
4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	10
4.5 Landschaftsbild und Erholung.....	12
5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen.....	13
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	13
7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nicht-....	15
8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	16
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	16
Quellenverzeichnis	18

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Bebauungsplans ist die städtebauliche Entwicklung eines Areals im Nordosten von Pfaffing. Wesentlich ist die Ansiedlung eines neuen Vollsortimenters, der den bisherigen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte ersetzen soll. Dieser wird in absehbarer Zeit aufgegeben. Mit dem neuen Einzelhandel soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt hierfür neben einem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ auch öffentliche Straßenverkehrsflächen als Straßen sowie Geh- und Radwege mit Straßenbegleitgrün fest. Das konkrete Planungskonzept ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) sind für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans „Pfaffing-Nordost 1“ die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2(4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2(4) und § 2a BauGB.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Stand Dezember 2021; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Für das Vorhaben (großflächiger Einzelhandel im Außenbereich nach § 35 BauGB mit einer Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm) wurde gem. § 7 Abs. 1 UVPG eine allgemeine Vorprüfung (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Umweltverträglichkeitsprüfung des Einzelfalls, Bauer Landschaftsarchitekten, xx.xx.2026) durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass vom Bauvorhaben keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen folgender Quellen genutzt:

- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Nr. 18 „Südostoberbayern“ (RP)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing von 2005
- BayernAtlas Plus (Schutzgebiete, Amtliche Biotopkartierung, Bodenart, Denkmäler, etc.)
- FIS Natur online (FIN-Web - Potenzielle Natürliche Vegetation, Naturräume etc.)

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten, wurde 2018, 2019 und 2020 weiterentwickelt und angepasst. Die aktuelle Teilfortschreibung ist vom 01.06.2023.

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. (LEP 1.2.1)

Die Gemeinde Pfaffing befindet sich in der Region 18 „Südostoberbayern“ östlich des Verdichtungsraums München und ist dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Ebersberg, Grafing und Wasserburg am Inn (LEP Anhang 2 Strukturkarte). Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (vgl. Grundsatz 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume).

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln sowie seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann
- eine zeitgemäße Informations-/Kommunikationsstruktur geschaffen/erhalten wird (LEP 2.2.5)

Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Hierzu sind bezogen auf die aktuelle Planung u.a. notwendig:

- die Sicherstellung der Daseinsvorsorge im ländlichen Raum mit Sicherung und Schaffung von bedarfsgerechten und zeitgemäßen sowie gut erreichbaren Versorgungsangeboten auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen
- die Schließung noch bestehender Lücken bei der Verkehrsinfrastruktur, auch für den nicht motorisierten Verkehr, und der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau des ÖPNV, möglichst flächenschonend sowie der Schonung von Naturhaushalt und Landschaftsbild
- die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, der naturräumlichen und kulturhistorischen Vielfalt im Orts- und Landschaftsbild sowie der kulturellen Vielfalt und deren Betonung auch als ökonomischer Standortvorteil
- die Lenkung von Nutzungen an räumlich geeignete Standorte.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden (LEP, zu 2.2.5 B).

2.2 Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (RP)

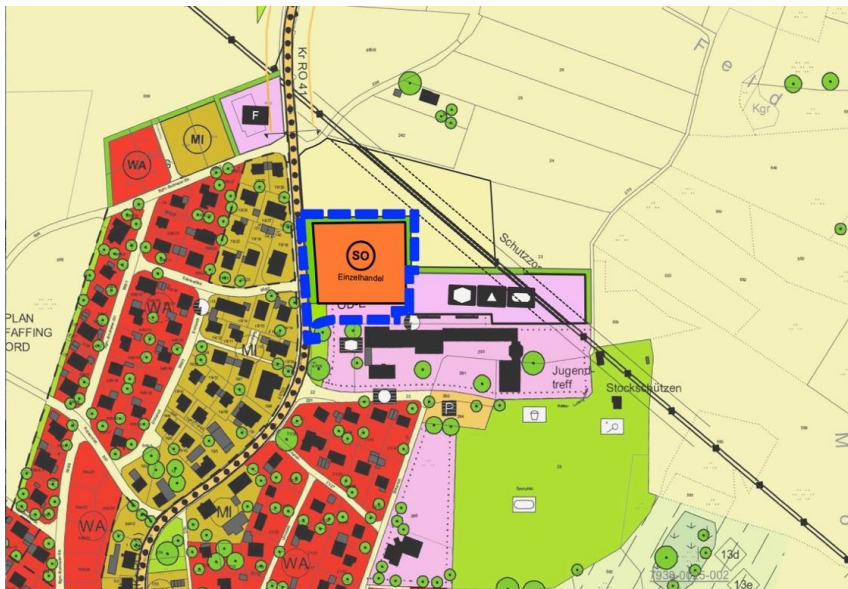
Gemäß Regionalplan liegt die Gemeinde Pfaffing im allgemeinen ländlichen Raum an der westlichen Grenze der Region Südostoberbayern (Karte 1 Raumstruktur 05. Mai 2020). Das Planungsgebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalem Grünzug, noch werden Vorbehaltsflächen zum Abbau von Bodenschätzen einbezogen. Etwa 1 km östlich

des Geltungsbereichs befindet sich im Waldgebiet zwischen Pfaffing und Edling ein Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet. Südlich von Pfaffing, ca. 1,5 km vom Planungsareal entfernt, verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Attel“, das auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt ist. Zudem ist in diesem Bereich das FFH-Gebiet 7938-371 „Attel“ ausgewiesen, das zusätzlich zur Gewässeraue einen Großteil des Waldgebietes östlich von Pfaffing umfasst.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing (FNP)

Die Gemeinde Pfaffing besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005. Es wurden bisher 16 rechtswirksame Änderungen durchgeführt.

Für das Plangebiet und angrenzende Areale befindet sich die 17. Flächennutzungsplanänderung aktuell im Verfahren. Die Fläche des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans soll zukünftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen werden. Nach Norden, Westen und Osten stellt der Flächennutzungsplan in der 17. Änderung eine Ortsrandeingußung dar.



17. Änderung des FNP (in Aufstellung) mit Umgriff des Bebauungsplans

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pfaffing und umfasst eine ca. 0,8 ha große Teilfläche des Flurstücks 23, Gmkg. Pfaffing, nördlich der bestehenden Gemeinbedarfsläche mit Rathaus, Schule und Kinderhaus. Westlich grenzt die Hauptstraße (RO 41) mit anschließendem Siedlungsbereich an. Im Norden und Osten erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 038-A „Jungmoränen des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ der Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ zuzuordnen. Das Gelän-

de liegt im westlichen Bereich ca. 491 m ü. NHN und steigt nach Osten hin an auf ca. 493 m ü. NHN an.

Für das Gebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Zur Erkundung des Schichtaufbaus und der Lagerungsdichte bzw. Tragfähigkeit des Bodens wurden 5 Bohrungen bis in Tiefen von bis zu 4,2 m und 5 schwere Rammsondierungen mit Endtiefen von bis zu 6,8 m durchgeführt, z.T. konnten die geplanten Tiefen wegen mangelnder Rammbarkeit des Bodens nicht erreicht werden.

Im Schichtprofil folgt auf den landwirtschaftlichen Mutterboden mit einer Dicke von ca. 0,4 m als oberste gewachsene Schicht Moräne, die überwiegend als kiesiger und sandiger Schluff beschrieben wird, die Tiefe der Sohlschicht der Moräne schwankt je nach Bohrpunkt. Bei zwei Bohrungen wird die Moräne in unterschiedlichen Tiefen von Beckensand unterlagert. Bei einer Bohrung liegt als nächste Schicht unter dem Mutterboden ein Vorstoßschotter (sandiger bis stark sandiger Kies) vor.

Aus tieferen Bohrungen im weiteren Umkreis ist bekannt, dass die Mächtigkeit der Grundmoränenlandschaft mindestens 50 m beträgt. Die quartären Lockersedimente liegen direkt auf dem Tertiärsockel auf, welcher von Schichten der sogenannten Oberen Süßwassermolasse gebildet wird.

In den entnommenen Bodenproben wurden weder bei der organoleptischen Ansprache vor Ort noch bei einer probeweisen Laboranalyse Hinweise auf Altlasten festgestellt. Aus den bisherigen Nutzungen lässt sich ebenfalls kein Altlastenverdacht ableiten. Lediglich Reste einer ehemaligen Straße, die im Plangebiet verlief, könnten als Altlasten im Boden auftreten. Aufgrund der punktuellen Lage der Bohrpunkte kann eine Altlastenfreiheit nicht vollständig für das Plangebiet festgestellt werden.

3.3 Klima / Luft

Pfaffing weist ein landkreistypisches Kontinentalklima mit kälterem Winter und mildem, aber eher feuchtem Sommer auf. Die Hauptwindrichtung ist Westen. Es besteht ein nicht unerheblicher Einfluss durch den Föhn der Alpen.

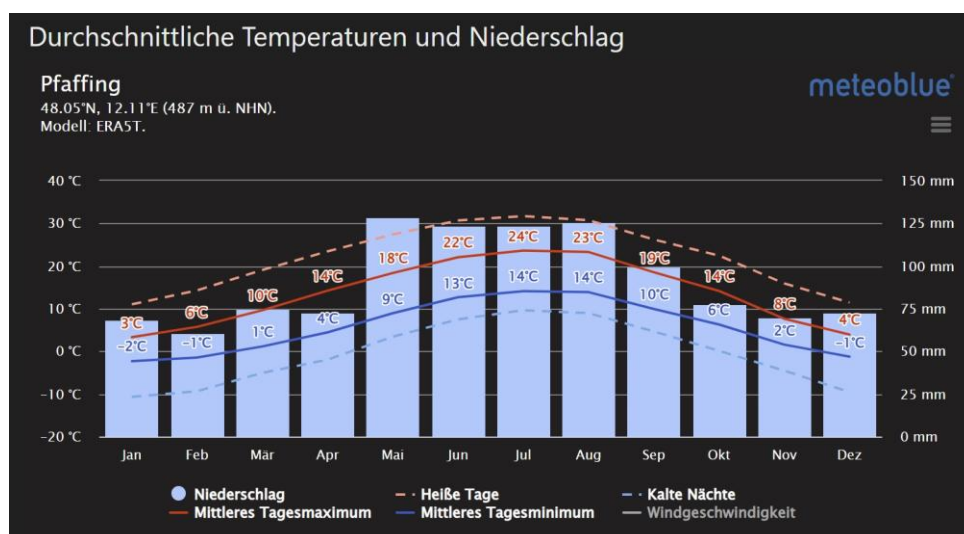


Abb. 2 Klima im Jahresverlauf (Quelle meteoblue.com)

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand und ist dadurch relativ exponiert, v.a. in nördliche und östliche Richtung. Aufgrund ihrer Nutzung als Dauergrünland bzw. Ackerfläche hat sie eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Dies ist jedoch von eher untergeordneter Bedeutung, da Pfaffing nicht im Umfeld eines größeren Ballungsgebietes liegt.

3.4 Wasser

Vom Bebauungsplan sind keine (Trink-)Wasserschutzgebiete betroffen. Etwa 1 km östlich des Planungsbereiches befindet sich das durch Rechtsverordnung festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Pfaffing. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich ebenfalls nicht vorhanden.

Die Baugrunduntersuchung (IGEWA, Gutachten Nr. S00534, Stand 03.12.2025) hat ergeben, dass auch der Grundwasserhorizont durch mögliche Bauvorhaben voraussichtlich nicht betroffen ist. Die Bohrungen reichten dabei bis zu einer Tiefe von 4,2 m unter Geländeoberkante, in diesem Bereich wurde erwartungsgemäß kein durchgehender Grundwasserhorizont angetroffen. Vereinzelt trat an den Bohrpunkten Schichtwasser auf.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

3.5.1 Lebensräume

Die überplante Fläche wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Süden schließen eine kleinteilige Grünfläche sowie das Rathaus, eine Schule und ein Kindergarten mit entsprechenden Freiflächen an. In der südlich angrenzenden Fläche befinden sich an der Straße RO41 zwei große, ortsbildprägende Laubbäume. Nördlich und östlich des Plangebiets liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen mit ortsbildprägenden Einzelbäumen.



Abb. 3 Blick entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches nach Osten (Quelle Bauer Landschaftsarchitekten)



Abb. 4 Blick von Süden nach Norden (Quelle Bauer Landschaftsarchitekten)



Abb. 5 Blick entlang der südlichen Grenze des Änderungsreiches von Osten nach Westen (Quelle Bauer Landschaftsarchitekten)

Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Teile 3 und 4 BayNatSchG, Waldflächen, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich sowie dessen Wirkungsumfeld nicht betroffen.

Potenzielle natürliche Vegetation im Gebiet ist Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z.T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreie Hochmoor-Vegetation.

3.5.2 Arten

Hinsichtlich des Vorkommens besonders geschützter Arten wurde für die beiden Bauleitplanverfahren 17. Flächennutzungsplanänderung und den vorliegenden Bebauungsplan eine gemeinsame Relevanzprüfung durchgeführt. Eine Übersichtsbegehung durch das Büro Hintsche GmbH aus Bruckmühl hat am 07.03.2025 stattgefunden. Im gutachterlichen Bericht werden folgende Ergebnisse festgehalten:

Die Acker- bzw. Wiesenflächen selbst sind für saP-relevante Arten nur von untergeordneter Bedeutung. Es ist nur eine Nutzung als Nahrungshabitat, nicht aber als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte zu erwarten. Einige baum- und gebäudebewohnende Fledermaus- und Vogelarten können im Siedlungsgebiet westlich und südlich der Planungsfläche vorkommen und gelegentlich als Nahrungsgäste auftreten. Sofern die Grünplanung zur Bebauung die Pflanzung von Bäumen beinhaltet, könnten langfristig auch neue Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse entstehen. Sowohl auf den Planungsflächen als auch auf den angrenzenden Feldern sind Wiesen- und Feldbrüter wie Feldlerche (Vogelschutz-Richtlinie; Rote Liste Deutschland 3; Rote Liste Bayern 3) und Kiebitz (Vogelschutz-Richtlinie; Rote Liste Deutschland 2; Rote Liste Bayern 2) höchstens als Nahrungsgäste zu erwarten. Brutplätze sind aufgrund der Störwirkung der relativ stark befahrenen Straßen und bestehenden Gebäude und Stromleitungen erst in größerer Entfernung zu erwarten, die höher ist als die potenzielle Kulissenwirkung, wie sie von neu gebauten Gebäuden auf der Planungsfläche ausgehen würde. In der ASK liegen keine aktuellen Nachweise relevanter Arten aus dem Planungsgebiet und dem näheren Umgriff vor (BAYLFU, 2025). Weitere saP-relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nicht zu erwarten.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das überplante Areal befindet sich in einer eher ausgeräumten Agrarumgebung und wird auch selbst landwirtschaftlich genutzt. Westlich und südlich grenzt der Siedlungsbereich mit überwiegend Einfamilienhausbebauung als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser an sowie die großflächigeren Gebäude des Rathaus, der Schule oder der Feuerwehr. Als besondere ortsbildprägende Strukturen sind die zwei Einzelbäume an der Straße RO 41 südlich des Geltungsbereichs zu bewerten. Wertvolle Strukturen in Form von Waldflächen oder kleineren Feldgehölzen sind erst weiter östlich bzw. westlich von Pfaffing zu finden. Südlich des Ortes, etwa 1,5 km entfernt, verläuft das LSG „Attel“. Des Weiteren ist südwestlich von Pfaffing ein strukturreicher Golfplatz beheimatet.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen des Gebietes bestehen v.a. durch die Geräuschimmissionen ausgehend vom Verkehr auf der westlich angrenzenden Kreisstraße RO 41. Zudem verläuft, östlich der Fläche, von Nordwesten nach Südosten eine 20 KV-Leitung. Schließlich findet auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechender Betrieb (Geräusche, Gerüche) statt (siehe Kap. 4.6).

Südwestlich des Geltungsbereichs, im Kreuzungsbereich Hauptstraße – Schulstraße befindet sich das Baudenkmal Nr. D-1-87-159-2 „Bildstock, Granitpfeiler bez. 1747“. Bodendenkmäler sind im gesamten Ortsbereich von Pfaffing nicht dokumentiert. Die nächstgelegenen Bodendenkmäler in Form verebneter Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung befinden sich ca. 700 m nördlich zwischen Nederndorf und Oed (Quelle Bayer. Denkmalatlas).

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Im Bebauungsplan wird für das Sondergebiet eine GRZ gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von maximal 0,8 festgesetzt. Somit dürfen maximal 80 % des Baugebietes versiegelt werden. Zu-

dem wird zur Erschließung des Baugebietes eine öffentliche Straßenverkehrsfläche im Süden des Geltungsbereichs notwendig, sowie ein übergeordneter Fuß- und Radweg angelegt. Bisher ist das Plangebiet vollständig unversiegelt. Der Versiegelungsgrad des gesamten Plangebiets steigt bei voller Ausschöpfung des zulässigen Maßes der Nutzung auf bis zu 78 %.

Um die Neuversiegelung des Bodens zu mindern und die Versickerungsleistung weiterhin größtmöglich zu erhalten, sind alle Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Alle nicht bebauten Flächen, die aus funktionalen Gründen auch nicht befestigt sein müssen, sind darüber hinaus dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Der anstehende Boden ist grundsätzlich für die Gründung des Einzelhandels geeignet, sofern die gutachterlichen Hinweise zur Vorbereitung der Aushubsohle beachtet werden. Um eine ausreichende Tragfähigkeit auf dem Unterplanum für die Verkehrsflächen zu erreichen ist voraussichtlich ein Bodenaustausch mit einer Mächtigkeit von ca. 30 cm notwendig.

Zur Anpassung des Reliefs und Anbindung des Baugrundstücks an die Erschließungsstraßen werden Geländemodellierungen vorgenommen.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet und weiterhin großflächige, unbebaute Bereiche angrenzen, die zur Kaltluftbildung zur Verfügung stehen. Zudem befindet sich das Plangebiet am östlichen Siedlungsrand und bildet damit in der Hauptwindrichtung Westen keine Barriere für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Im Sondergebiet könnte es aufgrund der voraussichtlich stark versiegelten Flächen zu einer schnellen Aufheizung im Sommer kommen. Insbesondere die Parkplatzflächen sind voraussichtlich davon betroffen, da hier auch aufgrund des benötigten Stellplatznachweises kaum Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen möglich sind. Ausgleichend wirken dahingegen eine Dachbegrünung des Hauptgebäudes, die Ortsrandeingrünung mit Baumpflanzungen sowie die wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze. Die Auswirkungen aufs Klima sind dabei nur lokal zu bewerten.

Mit über den Planungsbereich hinausgehenden Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

4.3 Wasser

Eine Beeinflussung des Grundwassers durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten. Weder bei den Bohrungen, die bis in eine Tiefe von bis zu 4,2 m unter GOK noch bei den Rammkernsondierungen, die bis in eine Tiefe von bis zu 6,8 m unter GOK vorgedrungen sind, wurde ein durchgehender Grundwasserhorizont angetroffen. Das Gebäude wird voraussichtlich ohne Keller umgesetzt und auf Einzel- bzw. Streifenfundamenten gegründet. Auch für die Baustellenzeit ist voraussichtlich keine Wasserhaltung notwendig. Es muss lediglich, wie auch die Ergebnisse der Bohrungen nahelegen, mit örtlich auftretendem Schichtenwasser gerechnet werden. Der Gutachter empfiehlt daher, die Baugrube mit umlaufendem Graben und Pumpensumpf herzustellen.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen hinsichtlich Arten und Lebensräume sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme für Baugrund und Erschließung gegeben. Derzeit offene, bewachsene Flächen werden versiegelt.

Gemäß vorliegender artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (Baugebiet am Rathaus von Pfaffing Relevanzprüfung, Kartierungsbüro Hintsche GmbH, Stand: 07. März 2025) wurden folgende mögliche Wirkungen des Vorhabens ermittelt:

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Da es sich bei dem für das Baugebiet vorgesehenen Bereich fast hauptsächlich um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche handelt, die als Lebensräume nur von untergeordneter Bedeutung sind, gehen keine wertvollen Habitatflächen verloren. Für die potenziell vorkommenden flugfähigen Tierarten erhöht sich die Barrierewirkung nur leicht.

Durch neue Verkehrs- und Gewerbeflächen kommt es zu einer Zunahme von Lärmimmissionen, teils evtl. auch zu Erschütterungen. Durch die vorhandenen Nutzungen im Umfeld besteht bereits eine Vorbelastung, die durch den Betrieb des Supermarktes und die zusätzlichen Verkehrswege nicht wesentlich verschlechtert wird.

Durch neue Gebäude und zusätzlichen Verkehr ist aber mit einer Zunahme an optischen Störwirkungen zu rechnen. Für die vorkommenden Vogelarten kann sich die Kollisionsgefahr durch große Glasflächen an den neu errichteten Gebäuden erheblich erhöhen.

Baubedingte Wirkprozesse

Während der Bauphase ist nicht mit weiteren wesentlichen Störungen zu rechnen, die über die anlagebedingten Wirkprozesse hinausgehen. Ggf. erhöht sich durch den Baustellenverkehr die Lärmbelastung und Erschütterungen sowie das Kollisionsrisiko durch zusätzlichen Baustellenverkehr unwesentlich.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Arten zu vermeiden oder zu mindern:

Vermeidungsmaßnahme V 1: Minimierung optischer Störungen

Bei der Beleuchtung von Gebäuden und Flächen (Baustellen, Gebäude, Parkplätze etc.) ist darauf zu achten, dass eine Einschränkung des Leuchtwinkels auf das für die Menschen benötigte Maß und geringe Abstrahlung nach oben stattfindet. Es werden LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit warmweißem Lichtspektrum ohne UV-Anteil verwendet, max. 3000 K.

Vermeidungsmaßnahme V 2: Schädigungsverbot Brutvögel: Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag - Vermeidung großer Glasflächen und vogelfreundliche Gestaltung der Neubauten

Um eine Steigerung des Tötungsrisikos (Vogelschlagrisikos) an Glasflächen/Fenstern neu errichteter Gebäude zu vermeiden, müssen die Fassaden entsprechend der Beschlüsse der LÄNDERARBEITSGEMEINSCHAFT DER VOGELSCHUTZWARTEN (2021) gestaltet werden. Durchgehende Glasfronten, großflächige spiegelnde Flächen oder transparente Eckbereiche sind bei der Planung der Neubauten oder anderer struktureller/gestalterischer Elemente komplett zu vermeiden. Falls größere Fensterscheiben geplant sind, müssen sie so gestaltet werden, dass sie von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine vertiefenden Untersuchungen notwendig und das Vorhaben ist als unbedenklich einzustufen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise im Bebauungsplan verankert.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplante Bebauung im Zusammenhang mit der freien Lage der Fläche nach Norden und dem besonders im südlichen Teil bewegten Relief ist mit einer Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen.

Von Norden kommend liegt das Baugebiet direkt am Ortseingang und prägt damit zukünftig den Ortseingang. Das Baufenster ist von der Hauptstraße zurück verlagert und greift in etwa die Flucht des südlich angrenzenden Rathauses auf. Durch das vorgelagerte Straßenbegleitgrün mit Großbaumpflanzungen sowie der Stellplatzanlage mit Eingrünung und ebenfalls Baumpflanzungen ist die räumliche Wirkung des Gebäudes abgeschwächt. Mit einer zulässigen Wandhöhe von maximal 7,50 m gliedert sich das Bauwerk in die angrenzende Bebauung ein.

Nach Norden und Osten rundet eine Ortsrandeingrünung aus Bäumen und Sträuchern den Siedlungsrand ab. Als unterer Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe dient in etwa die Höhe des südlichen Zugangsbereichs. Da das Gelände im Bestand nach Nordosten ansteigt, wird das Gebäude in der Wahrnehmung von Norden her – aus der freien Landschaft – zudem niedriger wirken.

Es werden keine für das Landschaftsbild wichtigen Strukturen, wie z.B. Uferbereiche, Waldränder, besondere Ensembles oder eine kulturhistorische Landschaft einbezogen oder beeinträchtigt.

4.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine schutzbedürftigen (Wohn-)Nutzungen vorgesehen.

Um die Auswirkungen auf die bestehende Bebauung zu beurteilen, wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner, Bericht Nr. 225106/3, Stand 10.11.2025) durchgeführt. Die Beurteilung erfolgt nach der TA-Lärm. Hinsichtlich des Verkehrslärms sind durch die zulässigen Nutzungen keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Für den zulässigen Einzelhandel wurden konservative Ansätze für die Warenanlieferung, den Betrieb der haustechnischen Anlagen sowie eine Freisitzfläche für einen Backshop/Bäckerei getroffen. Der Ansatz für die Fahrbewegungen auf dem Parkplatz erfolgt gem. der Parkplatzlärmstudie. Das Gutachten ist daher als Worst-Case Betrachtung zu bewerten. Aus den Berechnungen ergeben sich an der umliegenden bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines MI-Gebietes Beurteilungspegel in Höhe von maximal 54 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts (Bestandsbebauung) bzw. 42 dB(A) nachts (MI geplant).

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für MI-Gebiete in Höhe von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags um mindestens 6 dB(A) und nachts um mindestens 12 dB(A) (Bestandsbebauung MI) bzw. 3 dB(A) (geplantes MI-Gebiet) unterschritten.

Im vorliegenden Fall sind aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte keine besonderen baulichen Schallschutzmaßnahmen für den Markt erforderlich.

Für die weitere Planung und betriebliche Organisation werden im Gutachten folgende Hinweise gegeben, die bei der Umsetzung berücksichtigt werden müssen:

- Der Betrieb des Edeka-Marktes ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) uneingeschränkt zulässig
- Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebes der haustechnischen Anlagen.
- Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind entsprechend dem Emissionsansatz unter Punkt 5 des schalltechnischen Gutachtens zu begrenzen. Im weiteren Verfahren sind bei Vorliegen einer detaillierten Eingabeplanung die maximal zulässigen Schalleistungspegel der technischen Anlagen in Abhängigkeit der Lage zu konkretisieren.

Die organisatorischen Anforderungen sind als Hinweise im Bebauungsplan verankert.

Das benachbarte Baudenkmal wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bodendenkmäler sind bisher nicht kartiert. Da ein Bodenfund innerhalb des Geltungsbereiches nicht ganz ausgeschlossen werden kann, wird darauf hingewiesen, dass zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen festgesetzt, die zur Minderung der Umweltauswirkungen beitragen.

- Begrünungsmaßnahmen auf nicht überbauten, nicht funktional befestigten Flächen;
- Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen;
- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen;
- Mindestens extensive Dachbegrünung auf einem Anteil des Daches;
- Verpflichtender Anteil von 1/3 der Dachfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie;
- Beschränkung von Geländemodellierungen auf ein funktional notwendiges Maß.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist für den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich anzuwenden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Stand Dezember 2021; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Aufgrund der Art der Ausweisung ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich.

Das Plangebiet wird derzeit als Intensivgrünland genutzt und hat daher gem. Anlage 1 des Leitfadens für die Schutzgüter „Arten und Lebensräume“ sowie „Landschaftsbild“ eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Hinsichtlich der Schutzgüter „Boden und Fläche“ und „Klima und Luft“ kann dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung zugewiesen werden. Für die Bewertung des Ausgangszustand mit Wertpunkten werden die Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste (BNT) herangezogen und pauschal mit einem Mittelwert bewertet. Die vorliegende Fläche erhält demnach 3 Wertpunkte (WP).

Die Eingriffsschwere wird für das ausgewiesene Sondergebiet und die festgesetzten Straßenverkehrsflächen getrennt ermittelt. Für das Sondergebiet (SO) wird eine maximal zulässige GRZ gem. § 19 Abs. 2 und 4 von 0,8 festgesetzt. Diese stellt für das SO den Beeinträchtigungsfaktor dar. Die zukünftige öffentliche Straße sowie der festgesetzte Fuß- und Radweg werden ohne das festgesetzte Straßenbegleitgrün bilanziert und mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 berechnet, da es sich um vollflächige Versiegelungen handelt. Abzüglich eines Planungsfaktors von 15% für die festgesetzte Ortsrandeingrünung, Baumpflanzungen sowie die festgesetzte Dachbegrünung ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 15.897 WP.

Eingriff	Ausgangszustand	BNT (WP) - Mittelwert	Fläche ca. qm	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf ohne Planungsfaktor	Planungsfaktor		Ausgleichsflächenbedarf (WP) mit Planungsfaktor
						%	qm	
SO	Intensivgrünland	3	6.350	0,8	15.240	15%	2.286	12.954
Öffentliche Straßenverkehrsfläche u. Geh-/Radweg	Intensivgrünland	3	981	1,0	2.943	0%		2.943
Gesamt								15.897

Tabelle 1: Berechnung Ausgleichsflächenbedarf

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich steht das Grundstück mit der Fl.Nr. 833 Gmk. Pfaffing zu Verfügung.

Gemäß oben dargestellter Ausgleichsflächenberechnung sind für den Bebauungsplan Ausgleichsflächen im Umfang von 15.897 Wertpunkten herzustellen. Für den Ausgleich wird daher nur ein Teilstück der Fl.Nr. 833 in Anspruch genommen. Der westliche Bereich des Flurstücks sowie auch die nördlich daran anschließenden Flächen sind Teil des kartierten Biotops 7938-0018 „Torfstich-Birkenwäldchen in der Filzen“, das vollständig als Wald deklariert ist. Aufgrund des bereits sehr hochwertigen Biotopnutzungstyps eignen sich erst die östlich an den Wald anschließenden Wiesenflächen für eine Aufwertung im naturschutzfachlichen Sinn.

Diese werden derzeit als intensiv landwirtschaftliches Grünland (G11 – 3 WP) genutzt. Im Zuge der Herstellung als Ausgleichsfläche soll die Fläche voraussichtlich als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G 212 – 8 WP) hergestellt werden. Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen umfassen u.a. die Einsaat von autochthonem Saatgut in die Fläche sowie eine 2-schürige Mahd. Dies entspricht einer Aufwertung um 5 Wertpunkte, damit ist für den Nachweis des oben berechneten Ausgleichsflächenbedarfs eine Fläche von ca. 3.180 qm notwendig (3.180 qm x 5 WP = 15.900 WP). Das Pflege- und Entwicklungskonzept wird im weiteren Verfahren noch konkretisiert und mit der UNB abgestimmt.

Die Ausgleichsfläche wird im weiteren Verfahren als Teil des Bebauungsplans mit eigenem Geltungsbereich außerhalb des Eingriffsbebauungsplans gesichert und die Entwicklungsmaßnahmen textlich festgesetzt.



Abb. 6: Ausgleichsfläche, Fl.Nr. 833, Gmk. Pfaffing (Quelle Bauer Landschaftsarchitekten; bayerische Vermessungsverwaltung)

7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in das Relief und den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist jedoch als gering zu bewerten. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsverschlechterung. Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die dazu geeignet sind, die negativen Auswirkungen der Eingriffe zu mindern.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in den Naturhaushalt eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben, jedoch würde dann möglicherweise der dringend benötigte Vollsortimenter entfallen, da keine sonstigen geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die wohnortnahe Versorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfs könnte nicht dauerhaft gesichert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen in der Flächennutzungsplanänderung und folgen somit dem Entwicklungsziel der Gemeinde. Alternative Standorte stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Zum Bebauungsplans liegen folgende Fachgutachten vor:

- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung: Kartierungsbüro Hintsche GmbH - Baugebiet am Rathaus von Pfaffing Relevanzprüfung, Stand: 07. März 2025
- Baugrunduntersuchung: IGEWA Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH – Gutachten Nr. S00534, Stand: 03.12.2025
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung: Ingenieurbüro Greiner - Bericht Nr. 225106 / 4, Stand: 17.02.2026

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Im Rahmen des Monitorings ist zu prüfen, ob die Festsetzungen hinsichtlich Bepflanzung, Realisierung der Ausgleichsflächen etc. umgesetzt bzw. eingehalten werden

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Pfaffing plant am nordöstlichen Ortsrand ein Baugebiet für einen großflächigen Einzelhandel. Durch die Ansiedelung eines Lebensmittelmarkts soll die wohnortnahe Versorgung mit Mitteln des täglichen Bedarfs in der Gemeinde gesichert werden. Der bestehende Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte wird aufgrund von Standortfaktoren in naher Zukunft aufgegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 8.014 qm, davon sind ca. 6.348 qm für das Sondergebiet vorgesehen und ca. 1.666 qm für die Kfz-Erschließung sowie einen übergeordneten Fuß- und Radweg entlang der Hauptstraße mit Straßenbegleitgrün.

Die Flächen sind bislang zu 100% unversiegelt und werden als landwirtschaftliches intensives Grünland genutzt. Die Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaft ist überwiegend gering.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten und zulässigen Nutzungen entstehen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt und bewertet. Ergänzend wurden Gutachten zu den Schutzgütern bzw. Wirkungsbereichen Arten, Boden und Lärm erstellt. Wesentliche Auswirkungen beschränken sich auf das Schutzgut Boden, durch die Inanspruchnahme und Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen.

Im Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen zur Durchgrünung und Bepflanzungen, v.a. mit Bäumen getroffen, die die Eingriffe in Natur und Landschaft mindern. Dennoch verbleibt mit Umsetzung der Maßnahmen ein auszugleichender Eingriff von 15.897 Wertpunkten.

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Eingriffsbebauungsplans auf einem Teilstück der Fl.Nr. 833, Gmk. Pfaffing. Die Aufwertung der Fläche als Ausgleichsfläche wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen. Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 bzw. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB werden zu gegebenem Zeitpunkt falls erforderlich in die Planung eingearbeitet.

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB, Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, Stand 01.02.2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG vom 23.02.2011, zul. geändert durch Gesetz vom 23.12.2022)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023))
- Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (RP, Stand Mai 2020)
- Flächennutzungsplan Gemeinde Pfaffing (FNP, 2005)
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2021)
- BayernAtlas plus (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat)
- FIS Natur-online (FINweb, Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Arteninformation für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP, Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Relevanzprüfung für das Baugebiet am Rathaus von Pfaffing (Kartierungsbüro Hintsche GmbH Bruckmühl, 07.03.2025)
- Baugrunduntersuchung (IGEWA Ingenieurbüro für Geotechnik und Wasser GmbH – Gutachten Nr. S00534, Stand: 03.12.2025)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) (Ingenieurbüro Greiner - Bericht Nr. 225106 / 4, Stand: 17.02.2026)