



**GEMEINDE PFAFFING
LANDKREIS ROSENHEIM**

17. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

UMWELTBERICHT

ZUR PLANFASSUNG VOM 08.05.2025 (VORENTWURF)



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



i.A.



Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	3
	2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	4
	2.2 Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (RP)	5
	2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing (FNP)	5
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	6
	3.1 Räumliche Einordnung	6
	3.2 Naturraum, Relief, Boden	6
	3.3 Klima, Luft	7
	3.4 Wasser	7
	3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume	7
	3.6 Landschaftsbild und Erholung	9
	3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	10
4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	10
	4.1 Relief / Boden	10
	4.2 Klima / Luft	10
	4.3 Wasser	10
	4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	11
	4.5 Landschaftsbild und Erholung	12
	4.6 Mensch, Kultur und Sachgüter	13
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	13
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	13
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	14
8	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	14
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	15
	Quellenverzeichnis	16

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde plant, den bereits im rechtskräftigen FNP überwiegend als Bauflächen dargestellten Bereich am nördlichen Ortsrand von Pfaffing neu zu strukturieren und dafür die 17. Änderung des FNP durchzuführen. Die Änderungsfläche umfasst insgesamt ca. 2,53 ha. Die Planung sieht eine Reduzierung der Bauflächen von ca. 2,14 ha auf ca. 1,37 ha vor.

Grund für die FNP-Änderung sind anstehende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur in Pfaffing und die Notwendigkeit zum Ausbau der Kinderbetreuungsinfrastruktur. So wurde in Abstimmung mit der Grundeigentümerin ein Planungskonzept zur Nutzung eines Teils des nördlich von Rathaus und Grundschule liegenden landwirtschaftlichen Grünlands entwickelt, das als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung dienen soll.

Hier soll zum einen an der Hauptstraße die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und zum anderen im Zusammenhang mit den bestehenden Betreuungseinrichtungen im Nordosten von Pfaffing die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte ermöglicht werden. Für den Bereich dazwischen sind gemischte Nutzungen vorgesehen. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans nach Norden soll im Übrigen zurückgenommen werden.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Änderung wurde am 08.05.2025 gefasst. Mit ihr sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung der überplanten Fläche geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet gesichert werden.

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 17. Änderung des FNP 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 2003 – auf Flächenbasis; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

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.)

Des Weiteren wurde im April 2025 durch das Büro Bauer Landschaftsarchitekten eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

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 „Allgemeinden 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
- der bedarfsgerechte Erhalt und Ausbau von Kindertageseinrichtungen sowie Einrichtungen der schulischen und beruflichen Bildung
- der Erhalt und die Weiterentwicklung der eigenständigen, gewachsenen Siedlungsstrukturen und des jeweiligen Siedlungscharakters mit bedarfsgerechten Wohnraumangeboten in angemessenem Umfang, auch durch Reaktivierung prägender Brachen
- 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 Änderungsbereiches 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 Änderungen durchgeführt, die alle rechtswirksam sind.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan konzentriert sich die Baugebietsdarstellung auf die westlichen Zweidrittel des Änderungsbereichs. Hier ist nördlich von Rathaus und Grundschule zunächst Fläche für den Gemeinbedarf, nördlich ca. bis zur Flucht der Bürgermeister-Bodmeier-Straße westlich ein Mischgebiet und östlich ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Östlich ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der 17. Änderung wird nun an der Kreisstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen, es folgt östlich gemischte Baufläche, nach Osten rundet eine Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienend, zu den bestehenden Gemeinbedarfsflächen ab. In Summe wird die bisherige Bauflächendarstellung um ca. ein Drittel reduziert, die Fläche für die Landwirtschaft entsprechend vergrößert.

Für den Bereich des Sondergebietes soll zeitnah ein entsprechender (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden.

Flächenbilanz

Änderungsbereich: 2,5327 ha

rechtswirksamer FNP

WA 0,5474 ha

MI 0,8552 ha

Gemeinbedarf 0,7430 ha

Summe Bauflächen 2,1456 ha

Landwirtschaft 0,3871 ha

17. Änderung

M 0,4132 ha

SO Einzelhandel 0,6623 ha

Gemeinbedarf 0,2999 ha

Summe Bauflächen 1,3754 ha

Landwirtschaft 1,1573 ha



Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit dem Planungsareal (li) und der 17. Änderung

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Pfaffing und umfasst den Großteil des Flurstücks 23 nördlich der bestehenden Gemeinbedarfsfläche mit Rathaus, Schule und Kinderhaus. Westlich grenzt die Hauptstraße (RO 41) mit anschließendem Siedlungsbereich an die Fläche, 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 Gelände liegt im westlichen Bereich ca. 490 m ü. NN, steigt in Richtung Osten bis ca. Mitte der Änderungsfläche auf ca. 495 m ü. NN an und fällt danach in Richtung Osten wieder auf 490 m ü. NN ab.

Gemäß Bayernatlas steht innerhalb des Planungsareals Bodentyp 22b „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ an. Östlich und südlich des Schul-/Kindergartengeländes, d.h. außerhalb des Änderungsbereiches, steht der gem. Moorbodenkarte Bayern wertvolle Bodentyp 78 „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum“ an (entspricht in etwa dem wassersensiblen Bereich).

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.

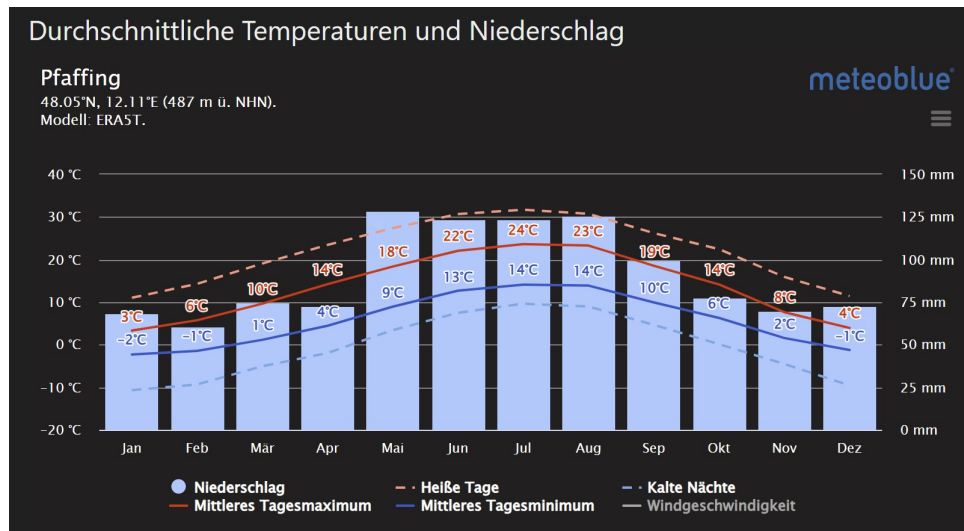


Abb. 2 Klima im Jahresverlauf (Quelle meteoblue.com)

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

Im Änderungsbereich sind keine (Trink-)Wasserschutzgebiete betroffen. Etwa 1 km östlich des Planungsbereiches befindet sich das durch Rechtsverordnung festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet Pfaffing. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Von der Gemeinde wurde zwischenzeitlich eine Bodenuntersuchung beauftragt, bei dem auch auf anstehendes Grundwasser geprüft wird. Die Ergebnisse werden spätestens zum 2. Verfahrensschritt eingearbeitet.

Gemäß IÜG Bayern grenzt das überplante Areal mit seiner Ostseite sowie südlich des bestehenden Schulgebäudes an einen wassersensiblen Bereich (Flächen, die durch Wasser beeinflusst werden, aber keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete sind). Dieser geht vom Gewässerlauf der Attel aus und erstreckt sich in der von Gräbern durchzogenen Mooslandschaft östlich von Pfaffing.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

3.5.1 Lebensräume

Die überplante Fläche wird derzeit als artenarmes Intensivgrünland bewirtschaftet. Im Südosten bzw. Südosten schließt weiteres Grünland an und rahmt die im Süden befindliche Bebauung mit Rathaus, Schule und Kindergarten. In der südwestlich und südöstlich angrenzenden Fläche befinden sich jeweils 2 große Laubbäume, die erhalten bleiben sollen. An der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches befindet sich ebenfalls ein großer Laubbaum.



Abb. 3 Blick entlang der südlichen Grenze des Änderungsgebietes nach Osten



Abb. 4 Blick von Süden nach Norden



Abb. 5 Blick entlang der südlichen Grenze des Änderungsgebietes von Osten nach Westen

Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Teile 3 und 4 BayNatSchG, Waldflächen, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete bzw. SPA-Gebiete sind im Änderungsbereich 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 vom Büro Hintsche GmbH aus Bruckmühl am 07.03.2025 eine Übersichtsbegehung zur artenschutzrechtlichen Relevanzabschätzung des überplanten Bereichs durchgeführt. Dabei wurde hauptsächlich der für eine Bebauung vorgesehene Bereich betrachtet, da für die wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiche im Norden keine Änderungen des Ist-Zustandes zu erwarten sind. Folgende Ergebnisse lassen sich festhalten:

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 des Änderungsbereiches ist eine typische Siedlungscharakteristik vorzufinden. Wertvolle Strukturen in Form von Waldflächen oder kleineren Feldgehölzen sind erst ein Stück östlich bzw. westlich von Pfaffing zu finden. Südlich des Ortes verläuft das LSG „Attel“. Des Weiteren ist südwestlich von Pfaffing ein strukturreicher Golfplatz beheimatet. Als besondere ortsbildprägende Strukturen sind die 5 Einzelbäume zu bewerten.

Somit besteht zwar nicht direkt im Änderungsbereich, jedoch in dessen naher Umgebung ein gutes Erholungspotenzial.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Südwestlich des Änderungsareals, 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 verebener Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung befinden sich zwischen Nederndorf und Oed (Quelle Bayer. Denkmaltatlas).

Vorbelastungen des Gebietes bestehen v.a. durch die Geräuschemissionen ausgehend vom Verkehr auf der westlich angrenzenden Kreisstraße RO 41. Zudem verläuft über die Fläche von Nordwesten nach Südosten eine 20 KV-Leitung, ein Tragmast dieser befindet sich im Änderungsbereich, jedoch außerhalb der geplanten Bauflächen. Schließlich findet auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entsprechender Betrieb (Geräusche, Gerüche) statt.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung der geplanten Bauflächen werden – je nach Situierung der Gebäude – z.T. größere Eingriffe in das Relief erforderlich sein. Dies betrifft v.a. die Bereiche Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche (vgl. Abb. 3 und 5). Zudem werden jetzt offene und unter Dauerbewuchs stehende Flächen in größerem Umfang versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine bedeutenden Beeinträchtigungen zu erwarten, da sich kein städtischer Verdichtungsraum in der Nähe befindet und entsprechende Eingrünungen vorgesehen sind, so dass das Mikroklima am Standort annähernd, wie im Ist-Zustand bleibt. Lediglich für den Bereich des SO könnte es aufgrund der voraussichtlich stark versiegelten Flächen zu einer schnellen Aufheizung im Sommer kommen. Mit über den Planungsbereich hinausgehenden Auswirkungen ist jedoch nicht zu rechnen.

Weitere Angaben zum Klimaschutz durch gezielte Maßnahmen wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Versickerung von Niederschlagswasser etc. werden auf Ebene der Bebauungspläne festgesetzt.

4.3 Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind mangels Vorhandenseins im Baugebiet sowie in der näheren Umgebung ausgeschlossen.

Aussagen zum Grundwasser können derzeit noch nicht abschließend getroffen werden, da die Bodenuntersuchung noch aussteht. Aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvolle grundwasserbeeinflusste Böden sind jedoch erst östlich und südlich des Änderungsbereiches zu erwarten.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme für Baugrund und Erschließung gegeben. Derzeit offene, bewachsene Flächen werden dadurch versiegelt. Die Eingriffsintensität ist hier als mäßig (Gemeinbedarf/Mischgebiet) bis hoch (Sondergebiet) zu bewerten.

Der Gehölzbestand sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch nebenan in Form der 5 großen Laubbäume soll erhalten bleiben. Dies ist in der nachgeordneten BP-Planung zu berücksichtigen.

Gemäß vorliegender artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung wurden folgende mögliche Wirkungen des Vorhabens ermittelt:

Baubedingte Wirkprozesse

Flächenbeanspruchung

Zu baubedingten Flächenbeanspruchungen zusätzlich zu den anlagebedingten Flächen kommt es höchstens kleinflächig.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Durch den Bauverkehr erhöht sich die Barrierewirkung höchstens für bodenbewohnende Arten, die aber im Planungsgebiet nicht zu erwarten sind. Für fliegende Arten erhöht sich die Barrierewirkung nicht wesentlich.

Lärmimmissionen und Erschütterungen

Während der Bauzeit kann es zu einer erhöhten Lärmbelastung und zu Erschütterungen kommen. Es besteht aber bereits eine Vorbelastung durch Wohnen, Gewerbe, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Verkehr und landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld.

Optische Störungen

Falls eine Beleuchtung der Baustelle notwendig sein sollte, kann es zu optischen Störwirkung v.a. von Fledermäusen kommen. Es gibt aber bereits eine Vorbelastung durch Verkehr, Gewerbe und Wohnen im Umfeld.

Kollisionsrisiko

Für die vorkommenden bzw. potenziell vorkommenden saP-relevanten Tierarten erhöht sich das Kollisionsrisiko durch den Baustellenverkehr nur geringfügig.

Anlagenbedingte Wirkprozesse

Flächeninanspruchnahme

Da es sich bei der für das Baugebiet vorgesehenen Bereich fast hauptsächlich um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche handelt, gehen Lebensstätten nur in geringem Umfang verloren.

Barrierewirkungen/Zerschneidung

Für die potenziell vorkommenden flugfähigen Tierarten erhöht sich die Barrierewirkung nur leicht. Für bodenbewohnende saP-relevante Arten, wäre die Barrierewirkung größer. Diese sind jedoch nicht zu erwarten.

Kollisionsrisiko

Für die vorkommenden Vogelarten kann sich die Kollisionsgefahr durch große Glasflächen an neu errichteten Gebäuden erheblich erhöhen, falls solche vorgesehen sind.

Betriebsbedingte Wirkprozesse

Lärmimmissionen und Erschütterungen

Durch neue Verkehrs- und Gewerbeflächen kommt es zu einer Zunahme von Lärmimmissionen, teils evtl. auch zu Erschütterungen. Es besteht durch das angrenzende Wohngebiet und die landwirtschaftliche Nutzung sowie den Verkehr und die Kinder- und Jugendeinrichtungen aber bereits eine Vorbelastung.

Optische Störungen

Durch neue Gebäude und zusätzlichen Verkehr ist auch mit einer Zunahme an optischen Störwirkungen zu rechnen. Es besteht aber bereits eine Vorbelastung durch das angrenzende Wohngebiet und den bestehenden Verkehr.

Kollisionsrisiko/Zerschneidung

Für die potenziell vorkommenden flugfähigen Tierarten erhöht sich das Kollisionsrisiko nicht nennenswert. Für bodenbewohnende saP-relevante Arten, die aber nicht zu erwarten sind, wäre eine Zunahme durch den Verkehr möglich. Es besteht auch bereits eine Vorbelastung durch Wohnen und Verkehr im Umgriff.

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. Weitere Ausführungen dazu sind den nachgeordneten BP-Verfahren zu entnehmen.

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

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplante Bebauung im Zusammenhang mit der freien Lage der Fläche nach Norden (hohe Einsehbarkeit) und dem besonders im südlichen Teil bewegten Relief ist mit einer deutlichen Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu rechnen. Es werden jedoch keine für das Landschaftsbild wichtige Strukturen, wie z.B. Uferbereiche, Waldränder, besondere Ensembles oder eine kulturhistorische Landschaft einbezogen oder beeinträchtigt

4.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Vorbelastungen aus der Landwirtschaft sind in Kauf zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis wird in die nachfolgenden Bebauungspläne aufgenommen. Die 20 KV-Leitung soll vorerst bestehen bleiben.

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, zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 DSchG unterliegen.

Ein Immissionsgutachten liegt bisher nicht vor. Da an das geplante SO „Einzelhandel“ zunächst die Kreisstraße und im Anschluss ein Mischgebiet bzw. im Süden eine Gemeinbedarfsfläche angrenzen, sind voraussichtlich keine Überschreitungen relevanter Schallleistungspegel zu erwarten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Eine bereits auf Ebene des FNP dargestellte Maßnahme zur Reduzierung der voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen ist die geplante Ortsrandeingrünung – 5 m im Norden und Osten, 8 m entlang der westlichen Grenze. Weitere Minderungsmaßnahmen werden auf der Ebene der Bebauungspläne festgesetzt. Dies sind z.B.:

- Begrenzung von Abgrabungen/Aufschüttungen → Minimierung von Eingriffen in das Relief
- Festsetzungen zur Durchgrünung → Bindung von CO₂, Bildung Sauerstoff, Hitzeschutz
- Bodenfreiheit von Einfriedungen → Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Stellplätze → Minimierung des Versiegelungsgrades.
- Festsetzung von begrünten Flachdächern → Schaffung neuer Grün- und Lebensräume, Bindung von CO₂, Kühlung und Wasserspeicher
- Zulässigkeit von Solarmodulen auf Dachflächen → Gewinnung regenerativer Energien bei gleichzeitiger Schonung fossiler Rohstoffe.

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 die vorliegende 17. Änderung des FNP grundsätzlich anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf FNP-Ebene nur überschlägig und mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“. (Stand 2003 – auf Flächenbasis; Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen). Aufgrund der Art der Ausweisung ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich.

Da für alle 3 Bereiche (Sondergebiet, Mischgebiet und Gemeinbedarfsfläche) mit einer GRZ >0,35 zu rechnen ist, sind sie Typ A des Leitfadens mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zuzuordnen. Als Eingriffsfläche ist der gesamte für Bauflächen vorgesehene Bereich abzüglich der Ortsrandeingrünung zu rechnen. Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung der gesamten Fläche ist sie gemäß Anhang Teil A des Leitfadens der Kategorie 1 „geringe Bedeutung für Natur und Landschaft“ zuzuordnen. Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Da auf der hier vorliegenden FNP-Ebene weder eine genaue GRZ noch detaillierte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bekannt sind, wird zunächst von einem Faktor 0,4 im unteren Bereich ausgegangen.

Es berechnet sich somit folgender überschlägiger Ausgleichsbedarf:
 $(0,25 \text{ ha Gem.Bedarf} + 0,36 \text{ ha MI} + 0,545 \text{ ha SO}) \times 0,4 = 0,462 \text{ ha}.$

Die detaillierte Berechnung sowie der Nachweis der Ausgleichsfläche inklusive Angaben zur ökologischen Aufwertung erfolgen in den jeweiligen Bebauungsplänen.

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. Zur Minderung der Eingriffe wird bereits auf FNP-Ebene eine Ortsrandeingrünung um den gesamten Änderungsbereich vorgesehen. Weitere Maßnahmen werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen festgesetzt.

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. Zudem ist eine Erweiterung der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtung am geplanten Standort sinnvoll, da so Synergieeffekte genutzt werden können.

Der Standort ist gut für die geplante Ausweisung geeignet, zumal bereits im rechtskräftigen FNP entsprechende Bauflächen dargestellt waren, die lediglich anders angeordnet waren. Alternative Standorte werden daher und aufgrund mangelnder Verfügbarkeit nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Im Zuge der Planung der 17. FNP-Änderung wurde bisher lediglich eine Relevanzprüfung hinsichtlich des Artenschutzes (Kartierungsbüro Hintsche, 07.03.2025) erstellt. Des Weiteren wurde eine Bodenuntersuchung beauftragt – deren Ergebnisse werden zur 2. Auslegung erwartet.

Das Monitoring beinhaltet gem. § 4c BauGB die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden können. Es wird hier auf die nachfolgenden BP-Verfahren verwiesen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Pfaffing plant, den bereits im rechtskräftigen FNP überwiegend als Bauflächen dargestellten Bereich am nördlichen Ortsrand von Pfaffing neu zu strukturieren und dafür die 17. Änderung des FNP durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss dafür wurde am 08.05.2025 gefasst.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 2,533 ha. Davon sind ca. 0,413 ha für das Mischgebiet, ca. 0,662 ha für das Sondergebiet „Einzelhandel“ und ca. 0,3 ha für die Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Die insgesamt ca. 0,22 ha umfassende Ortsrandeingrünung ist hier mit bilanziert. Etwa 1,16 ha werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht einer Reduzierung der Bauflächen von ca. 2,14 ha auf ca. 1,37 ha gegenüber dem bisherigen FNP.

Grund für die FNP-Änderung sind anstehende Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur in Pfaffing und die Notwendigkeit zum Ausbau der Kinderbetreuungsinfrastruktur. So wurde in Abstimmung mit der Grundeigentümerin ein Planungskonzept zur Nutzung eines Teils des nördlich von Rathaus und Grundschule liegenden landwirtschaftlichen Grünlands entwickelt, das als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung dienen soll. Hier soll zum einen an der Hauptstraße die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels und zum anderen im Zusammenhang mit den bestehenden Betreuungseinrichtungen im Nordosten von Pfaffing die Errichtung einer neuen Kindertagesstätte ermöglicht werden. Für den Bereich dazwischen sind gemischte Nutzungen vorgesehen. Die bisherige Darstellung des Flächennutzungsplans nach Norden soll im Übrigen zurückgenommen werden.

Das Planungsgebiet umfasst ausschließlich Flächen mit geringer Bedeutung (Intensivgrünland) für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Mit der Realisierung der Neubebauung kommt es v.a. zu Eingriffen in das Relief und den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden auf der nachfolgenden BP-Ebene Maßnahmen zur Minimierung festgesetzt.

Trotz voraussichtlich geplanter Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von überschlägig 0,462 ha erforderlich werden. Eine detaillierte Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Lage der Ausgleichsflächen und die durchzuführenden Aufwertungsmaßnahmen werden erst in den jeweiligen Bebauungsplänen festgesetzt, da in diesen auch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen stattfindet, welche zu einer Verringerung des Kompensationsfaktors beitragen können.

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, falls erforderlich, zu gegebenem Zeitpunkt 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, 2003)
- 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)