



Umweltbericht

STADT PFAFFENHOFEN A. D. ILM

Zum Bebauungsplan Nr. 208
„Heilpädagogisches Zentrum“

Naturschutz / Umweltbelange

Büro Freiraum Berger Fuchs
Landschaftsarchitekten PartG mbH
Oberer Graben 3a
85354 Freising



Fassung vom 01.07.2026

Inhalt

1. Umweltbericht.....	3
1.1 Einleitung	3
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung	3
1.1.2 Ziele des Umweltschutzes	4
1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	4
1.3 Umweltprüfung	5
1.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet	5
1.3.2 Schutzgüter	7
1.4 Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen	9
1.5 Eingriffsregelung	9
1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	10
1.7 anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
1.8 Zusätzliche Angaben	10
1.9 Auswirkung und Sicherung der Planung	11
1.10 Sicherung Der Planung	11
2.0 Verweise	12
3.0 Anlagen Unterlagen zum Umweltbericht	12

1. Umweltbericht

1.1 Einleitung

1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Das Vorhaben umfasst die städtebauliche Entwicklung der Flächen des Heilpädagogischen Zentrum (HPZ).

Auf dem Gelände soll eine Neu- und Umgestaltung der HPZ mit Eingrünung entstehen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Pfaffenhofen ist das Planungsgebiet als Flächen für Gemeinbedarf „Förderschule“ mit sportlichen Zwecken der Bau NVO dargestellt. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straßen und Wege mit Stellplätzen bzw. Nebengebäuden. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die äußere Erschließung erfolgt über die Scheyerer und Adolf-Rebl-Straße.

Gesamtfläche = ca. 3,76 ha

Das Geltungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 88, 88/4, 88/5, 90/7 (Adolf-Rebl-Straße), 90/8 und 542/7 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 550/11 (Scheyerer Straße) der Gemarkung Niederscheyern.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 550/4 (Gehweg Scheyerer Straße), 550/4 (Herzog-Ludwig-Straße) und 1946 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 550/11 (Scheyerer Straße) der Gemarkung Niederscheyern
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 796 (Sportanlage) der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm sowie der Teilfläche der Fl.-Nr. 1599 der Gemarkung Pfaffenhofen a.d. Ilm
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 542/8 der Gemarkung Niederscheyern sowie eine Teilfläche der Fl.-Nr. 558 der Gemarkung Niederscheyern
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 542/9 der Gemarkung Niederscheyern

Das Plangebiet befindet sich westlich, in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum von Pfaffenhofen a.d. Ilm.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich

Bauleitplanung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung setzt zeichnerische Baufelder fest (Baugrenzen). Die Zufahrten und Verkehrsregelung, sind anforderungsgemäß situiert und überprüft (siehe auch Begründung Teil Grünordnung).

1.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Im Bauleitplan sind die maßgeblichen Ziele der Baugesetzgebung, der Natur-, der Wasser-, der Emissionsschutzgesetze und die Vorgaben der rechtskräftigen Aussagen des FNP der Stadt Pfaffenhofen berücksichtigt. Den Naturschutzgesetzen, bzw. den Verordnungen des Landkreises Pfaffenhofen, wird mit der Umsetzung der Maßnahmen im B-Plan Rechnung getragen.

Der Wasser- und Bodenschutz ist durch gutachterliche Untersuchungen und entsprechende Festsetzungen z.B. Wasserrückhaltung gewährleistet.

Im Vorfeld wurden bereits relevante Behörden und Träger öffentlicher Belange in die Planung miteinbezogen. Die förmliche Beteiligung erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens. Regionale Grünzüge dienen der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, der Gliederung der Siedlungsräume, der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden.

Planungen und Maßnahmen sind im begründeten Einzelfall nur dann möglich, wenn der Nachweis geführt werden kann, dass die für den jeweiligen Grünzug typischen Funktionen (Verbesserung des Bioklimas und Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches, Gliederung der Siedlungsräume, Erholungsvorsorge in den Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen) nicht entgegenstehen.

Die geplante Bebauung ist wie nachfolgend beschrieben mit den Funktionen des Regionalen Grünzugs (Luftaustausch, Siedlungsgliederung, Erholungsvorsorge) vereinbar und geht mit den Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) konform (siehe auch Begründung).

1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden aus den zu erstellenden Untersuchungen nur die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektnutzungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen.

Vorgehensweise

Die in der Anlage zur Umweltprüfung § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB genannten Punkte

- a) Angabe der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- b) Angabe der geplanten Maßnahme zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind aus fachlichen und systematischen Gründen sowie aufgrund besserer logischer Nachvollziehbarkeit den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und bei diesen, soweit erforderlich, entsprechend abgehandelt. Die Eingriffsregelung ist in einem eigenen Punkt mit entsprechender Berechnung enthalten.
- c) Angabe der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

- d) Angabe der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

wurden den oben genannten Detailbetrachtungen nachgeschaltet und beziehen sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1.3 Umweltprüfung

1.3.1 Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet

Örtliche Lage:	An das Planungsgebiet grenzen im Osten die Adolf-Rebl-Straße, im Norden an die Scheyerer Straße. Im Südlichen Teil des Bebauungsplans ist die Adolf-Rebl-Förderschule. An diese schließt im Südlichen Planungsgebiet Baumbestand an, welcher den Gerolsbach säumt. Im Westen schließt an die Sportflächen dichter Baumbestand an. Das Baugebiet erhält ein Grundgerüst an Bebauung durch die Bestandsschule.
Naturraum:	Das Planungsgebiet befindet sich im Donau-Isar-Hügelland, Zuordnung zum Geltungsbereich D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“. Die potenzielle natürliche Vegetation (lt. Potentieller natürlicher Vegetationskarte Bayern) wäre ein Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen Hain-simsen-Buchenwald
Geologie/ Böden:	Gesteinsbeschreibung: Auenablagerungen, Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Boden: Fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Bodendenkmäler und Altlasten: Innerhalb des Gebiets befinden sich keine Bodendenkmäler. Altlasten sind keine bekannt
Baudenkmal:	Burgfriedensteine (siehe Punkt 11 in der Begründung)
Topografie:	Das Gelände ist in etwa eben, durchschnittliche Meereshöhe 427-430,30 m über NN.
Wasserhaushalt:	- Wasserversorgung: Wasseranschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz, Schmutzwasserentsorgung erfolgt über gemeindliches Versorgungsnetz. Regenwasserentsorgung findet über getrennte Sammlung von Niederschlagswasser und anschließende Versickerung auf dem Grundstück sowie über gemeindliches Kanalnetz statt.

	Mit dem Gerolsbach grenzt an das Planungsgebiet die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQ extrem, Sie liegen westlich und südlich der Bebauung (siehe Begründung 3.5)
Reale Vegetation und Nutzung:	Die Realvegetation besteht aus intensiv genutzten Grünflächen, kleinen Teilflächen als Wiesen und Baumpflanzungen. An den Rändern sind einzelnstehende Bäume anzutreffen, sowie der Bachlauf des Gerolsbach im Süden.
Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Das Planungsgebiet ist als ökologischer Defizitraum anzusehen. Im Süden anschließend befindet sich das Biotop Nr. 7434-1165 (Auwaldstreifen am Gerolsbach zwischen Niederscheyern und Pfaffenhofen).
Kleinklima:	Ortsrandlage, Niederschlagsdurchschnitt etwa 1130 mm/Jahr.
Ökologische Funktion:	Geringe bis mittlere ökologische Relevanz. Sensibler Bereich südlich angrenzend im Gerolsbach.
Landschaftsbild/ Erholung:	Schulfläche, Sportfläche, Bachaue
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist öffentlich bedingt zugänglich. (Schulfläche/Sport)
Raumempfindlichkeit:	- ökologischer Defizitraum (Pausenhofflächen) - Spielflächen/ Sportflächen - Ortsrand/Straßenraum - Bachaue

1.3.2 Schutzgüter

Die Beschreibung ist in Bezug auf die Schutzgüter gegliedert, die erheblichen Umweltauswirkungen werden erfasst. Die Umweltbestandteile werden auf Grund bestehenden Datenmaterials und örtlicher Erhebungen im Untersuchungsraum aufgenommen und bewertet. Die Projektwirkungen werden beschrieben und ebenfalls den Schutzgütern zugeordnet. Eine Maßnahmenbeschreibung zur Vermeidung oder Verminderung der Beeinträchtigungen erfolgt ebenso schutzgutbezogen und beinhaltet auch Gestaltungsmaßnahmen.

Schutzgut Mensch

Auf die Grundstücke wirken von Norden und Osten her die Immissionen der Scheyerer-Straße und der Adolf-Rebl-Straße im Osten.

Eine Erholungsfunktion des Planungsgebietes ist im Bestand nicht gegeben (nicht öffentliche Flächen).

Als gestalterische Maßnahme sind eine entsprechende Begrünung der Grundstücke und Baumreihen an der Straße geplant sowie für Strukturen, die sich durch das Planungsgebiet ziehen.

Die Verkehrsbelastung wird durch die Erschließung des Planungsgebietes auch im Hinblick auf Bring- und Holverkehr und im Vergleich zum bestehenden Verkehrsaufkommen, vor allem zur Kreuzung an der Adolf-Rebl-Straße geringfügig steigen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung (Kfz-Verkehr und Anlieferung) durch das Planungsgebiet ist durch die Neugestaltung Verkehr als nicht relevant zu sehen.

Erholungsfunktionen werden durch die Planungsmaßnahmen nicht belastet.

Die Verknüpfung der Schutzgüter Boden/Mensch und Boden/Wasser erfolgt unter den Ausführungen der entsprechenden Schutzgüter.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraumverlust, Isolation, Störung

Das bereits hoch versiegelte Gebiet bietet eingeschränkten Lebensraum für Flora und Fauna. Die direkt für die Bebauung vorgesehenen Flächen, entsprechen in etwa dem Bestand. Ein Verlust wertigen Lebensraums insbesondere bezogen auf §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz ist für diese Flächen nicht erkennbar.

Im Rahmen der Planungsmaßnahmen entstehen unterschiedliche floristische und faunistische Lebensräume. Um Gefährdungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern ist entlang des südlichen Geltungsbereichs eine Pufferfläche vorhanden, um den Gerolsbach zu schützen. Mittig des Planungsgebiets ist eine Grünachse vorgesehen.

Es sind keine Waldkomplexe oder größere zusammenhängende Gehölzbestände von der Planung betroffen, eine mögliche Zerschneidung von Habitaten liegt nicht vor. Auf die saP-Abschätzung im Anhang wird verwiesen. Die Verknüpfung der Schutzgüter Fauna und Flora zu Wasser und Boden erfolgt unter den jeweiligen Rubriken.

Schutzgut Boden

Versiegelung und Überbauung

Das Planungsgebiet wird ausschließlich zu schulischen Zwecken genutzt.

Die geplante Versiegelung durch Gebäude, Verkehrswege und anderen befestigten Flächen liegt bei maximal 80 % (maximale Ausnutzung der bebaubaren Fläche).

Durch die intensive Nutzung sind die Bodenverhältnisse gestört.

Die Wasserrückhaltefähigkeit ist mittel. Die Baumaßnahme und die Umstrukturierung der Fläche wirken sich mit maximal 80 % vollständiger Versiegelung im bebaubaren Bereich negativ aus. Eine aktuelle menschliche Gefährdung durch Bodenverunreinigungen liegt nicht vor. Altlasten sind keine bekannt.

Schutzgut Wasser

In das Planungsgebiet grenzen die Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQ an, sie liegen im Westen des Planungsgebiets.

Gefährdung von Grundwasservorkommen

Altlasten sind keine registriert, eine Erkundung liegt nicht vor.

Der Oberflächenwasserabfluss wird erhöht, die Versiegelungsbilanz ist negativ zu beurteilen. Mögliche Stoffeinträge werden vermindert. Eine nachhaltige Gewässerentwicklung des Gerolsbach sowie der erforderliche Wasserabfluss werden nicht beeinträchtigt.

Für Verluste von Retentionsflächen ist ein entsprechender Ausgleich vorgesehen.

Wasserhaushalt

Die Versiegelung wird erhöht. Das Niederschlagswasser wird zum Großteil auf dem Grundstück versickert. Durch soweit technisch mögliche Versickerungsmaßnahmen verbleibt allerdings ein Teil des Niederschlagswassers dennoch im Kreislauf.

Es ergeben sich keine direkten negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

In die bestehende Topografie wird teilweise durch geringfügige Aufschüttungen / Abgrabungen eingegriffen.

Schutzgut Luft und Klima

Es wird kein nennenswertes Luftfilterungs- und Sauerstoffproduktionspotential beseitigt. Die geplante Bepflanzung vor allem mit Bäumen trägt zu einer kleinklimatischen Verbesserung bei. Die Planung hat keine Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf überörtliche Luftaustauschbahnen.

Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Das Planungsgebiet ist bisher beschränkt öffentlich zugänglich (Schulfläche). Die Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück sowie die umfassende Eingrünung sorgen für eine gute Vernetzung. Eine direkte Beeinträchtigung des „Stadtbildes“ ist nicht gegeben.

Kulturgüter

Boden/Baudenkmäler:

Im Umgriff der Planung befinden sich keine Bodendenkmäler. Im direkten Umfeld befinden sich zwei Baudenkmäler „Burgfriedenstein“, die aber von der Planung nicht berührt werden.

Sonstige Sachgüter

Wald ist nicht vorhanden. Flächen die bereits von Planungen Dritter betroffen sind werden nicht in Anspruch genommen.

1.4 Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen

Neben den schon unter den einzelnen Schutzgütern beschriebenen wesentlichen Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Maßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Im Einzelnen werden folgende Begrünungsmaßnahmen durchgeführt:

- Pflanzung von Einzelbäumen, Baumreihen
- Struktureiche Gestaltung von Grün- und Blühflächen
- Heckenpflanzungen

Insgesamt ergibt sich mit einem Versiegelungsgrad von max. 80 % (der bebaubaren Fläche) eine Verschlechterung der Umweltsituation in Bezug auf die Versiegelung.

1.5 Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

Eingriff

Der Eingriff ist gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung beurteilt und in einem gesonderten Berechnungsblatt dargestellt (siehe Anlage).

Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

- Schutzgut Arten und Lebensräume

-Keine isolationsfördernden Einfriedungen
-extensive Dachbegrünung von Flachdächern
-gestaltete öffentliche Grünflächen

- Schutzgut Wasser

-Dezentraler Versickerungsgrad des Niederschlagswassers über gewachsenem Boden fördern; Versiegelung auf ein Minimum reduzieren
-gedrosselte Abfuhr durch Dachbegrünungen
-Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (soweit technisch möglich)
-Altlastenentsorgung soweit notwendig

- Schutzgut Boden

-Beschränkung der Versiegelung auf das festgesetzte Maß
-Gebündelte Erschließung
-Kompakte Bauweisen
-Altlastenentsorgung bzw. –Sicherung soweit notwendig
-Gestaltete Grünflächen mit hohem Anteil an Oberboden

- Schutzgut Klima und Luft

-Pflanzung von Bäumen
-Versickerung auf Flächen

- Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

-Baumpflanzungen
-Randeingrünung

- Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

-Die innere Durchgrünung des Baugebiets wird durch straßen- und wegebegleitende Baumstellungen, sowie durch Eingrünung von Randflächen gewährleistet.

Ausgleich/Ersatz

Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden durch den Auftraggeber auf dem Flurstück Nr. 67 Gmk. Niederscheyern bereitgestellt. Die dingliche Sicherung ist mit dem Satzungsbeschluss vorzulegen, ebenso die Meldung gemäß Art. 9 BayNatschG (Ökokataster). Die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich² sind spätestens nach Ende der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet herzustellen.

Die beigefügten Planungsunterlagen zum Ausgleich erläutern die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen.

Eine ausreichende, gesicherte Eingriffskompensation ist gewährleistet. Die Zeitvorgaben (der unteren Naturschutzbehörde in Form von Auflagen zur Genehmigung) sind einzuhalten. Auf das Einhalten von Schutzzeiten von Flora und Fauna sei ebenso dringend hingewiesen.

1.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Das Gelände wird stark versiegelt, durch Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen können diese Auswirkungen jedoch vermindert werden.

Bei der Durchführung der Planung gehen überwiegend Parkanlagen/Pausenhofflächen (versiegelt/Grünflächen/Sandflächen Spielbereiche) verloren. Die Versiegelung wird durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen.

1.7 anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Erschließungsmöglichkeiten beschränken sich auf Grund verkehrstechnischer Voraussetzungen auf die Scheyererstraße und die Adolf-Rebl-Straße.

Die Lage der Grünflächen entspricht den Anforderungen zur Vernetzung der Grünstrukturen, und den Anforderungen der schulischen Nutzung.

1.8 Zusätzliche Angaben

Die Umweltprüfung wurde gemäß dem systematischen Aufbau einer Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Sollten im weiteren Verfahren Untersuchungen bzw. Gutachten zu bestimmten Schutzgütern erforderlich sein, können diese in den Umweltbericht integriert werden. Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, dass sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

- Ökologische Baubegleitung zur Umsetzung der öffentlichen Grünflächen
- Kontrolle der festgesetzten Pflanzungen

Zusammenfassung

Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Gefährdung von Boden, Wasser und Kleinklima durch die geplante Versiegelung
- Veränderung des Ortsrandes durch Bauwerksmassen.
- (mögliche Altlasten)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, dass

- Wertige Baumpflanzungen vorgesehen sind.
- Grünflächen entstehen
- Ausgleichsflächen nachgewiesen werden.

Die Versiegelung wird auf dem Flurstück Nr. 67 Gemarkung Niederscheyern ausgeglichen. Der Umweltbericht wird dem Verfahrensstand entsprechend angepasst.

1.9 Auswirkung und Sicherung der Planung

Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde

Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde sind in ausreichender Zahl und Kapazität vorhanden. Durch den Standort der Planung wird die vorhandene Verkehrs-Infrastruktur optimal genutzt. Andere Auswirkungen auf infrastrukturelle Einrichtungen der Gemeinde sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Naturhaushalt, Landschaft und Umwelt

Das Gelände wird zusätzlich versiegelt, durch Baumpflanzungen können die geringen Phytomassenverluste vermindert werden.

Die Lärmemissionen steigen an; bei der Durchführung der Planung geht Grünland verloren. Durch die Planungsmaßnahmen kann das bereits bestehende Defizit durch Eingrünung vermindert werden. Die Versiegelung wird durch Ausgleich kompensiert.

Nachfolgelasten

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Bevölkerung. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen wird als unkritisch betrachtet.

Umsetzung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes soll zeitnah erfolgen.

1.10 Sicherung Der Planung

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist nach Satzungsbeschluss durch die Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm gesichert.

2.0 Verweise

Verweis 1 - Quellen

Bayernatlas 2025:

„Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25)“. Bayerisches Landesamt für Umwelt aktualisiert am 09.12.2025, Zugriff am 01.06.2026

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz

(Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“.

Bayernatlas 2026:

Themenfeld „Umwelt und Naturgefahren“. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Zugriff am 01.06.2026

Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid 2005:

„Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung. Ratgeber für Planer und Verwaltung“.

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr Dezember 2021:

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“

Verweis 2 – Untersuchungen und Planungen

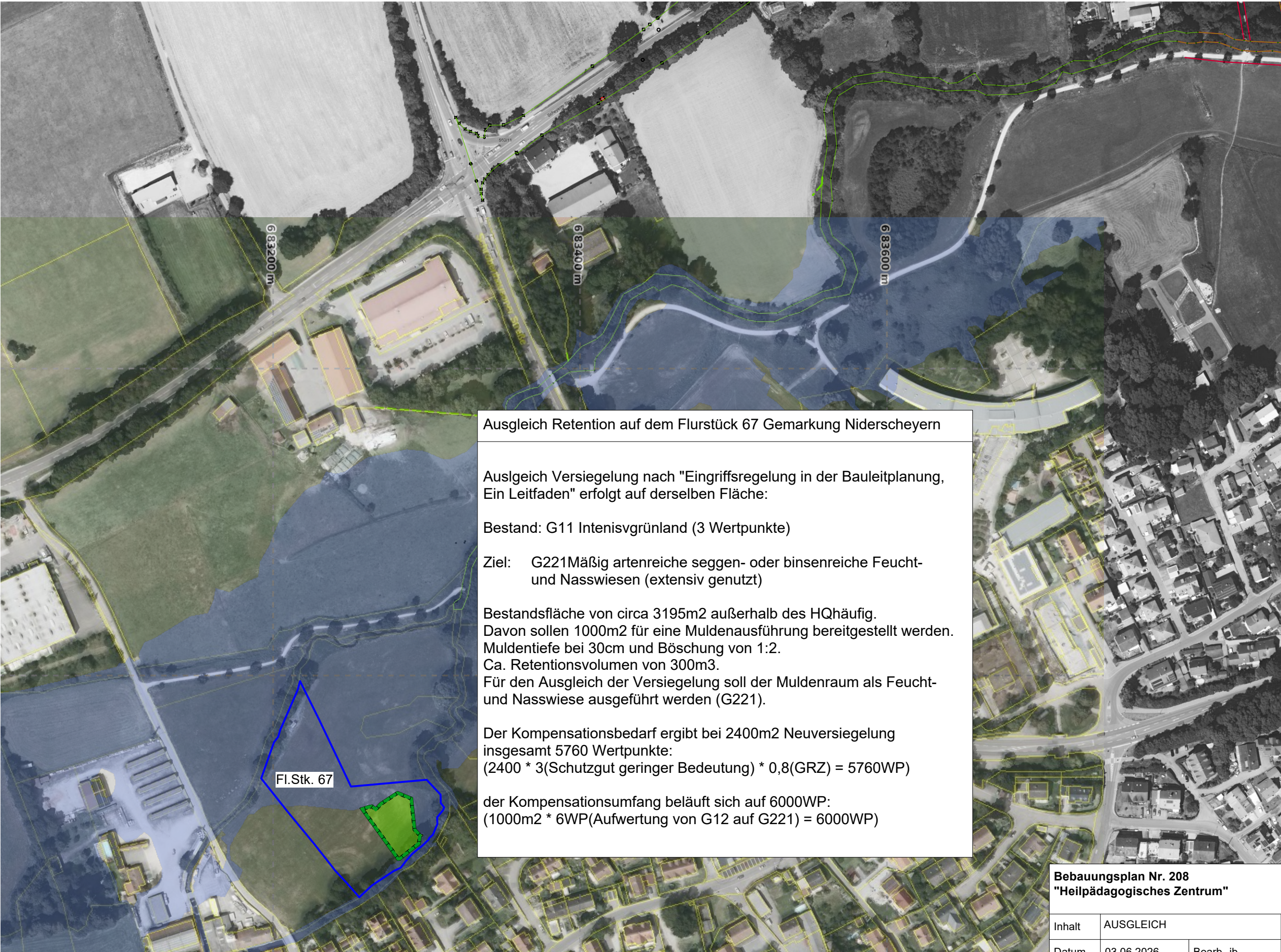
Aus Folgenden Untersuchungen und Planungen wurden fachliche Beiträge, Textteile und Tabellen übernommen und teilweise aktualisiert, bzw. an die Anforderungen der B-Planung angepasst:

- Stadt Pfaffenhofen: „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“

3.0 Anlagen Unterlagen zum Umweltbericht

Anlage 1

Ausgleichsberechnung / Übersichtsplan Ausgleich



Ausgleich Retention auf dem Flurstück 67 Gemarkung Niderscheyern

Ausgleich Versiegelung nach "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden" erfolgt auf derselben Fläche:

Bestand: G11 Intensivgrünland (3 Wertpunkte)

Ziel: G221Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)

Bestandsfläche von circa 3195m2 außerhalb des HQhäufig.
Davon sollen 1000m2 für eine Muldenausführung bereitgestellt werden.
Muldentiefe bei 30cm und Böschung von 1:2.
Ca. Retentionsvolumen von 300m3.
Für den Ausgleich der Versiegelung soll der Muldenraum als Feucht- und Nasswiese ausgeführt werden (G221).

Der Kompensationsbedarf ergibt bei 2400m2 Neuversiegelung insgesamt 5760 Wertpunkte:
 $(2400 * 3(\text{Schutzgut geringer Bedeutung}) * 0,8(\text{GRZ}) = 5760\text{WP})$

der Kompensationsumfang beläuft sich auf 6000WP:
 $(1000\text{m}^2 * 6\text{WP}(\text{Aufwertung von G12 auf G221}) = 6000\text{WP})$

Bebauungsplan Nr. 208
"Heilpädagogisches Zentrum"

Inhalt	AUSGLEICH		
Datum	03.06.2026	Bearb. j.b	Maßstab 1 : 2500
Planer	FREI Berger - Fuchs Landschaftsarchitekten PartG mbB RAUM		
			Oberer Graben 3a 85354 Freising Tel: 08161/14840-0