

5. Musterkündigung

Gemeinde Pfaffing

Bebauungsplan "Forsting"

Das Wohngebiet an der Fürstenstraße im Süden des Geltungsbereiches ist im bestehenden Bebauungsplan „Forsting – Fürstenstraße“ als Mischgebiet ausgewiesen. Aufgrund der erteilten Baugenehmigungen ist hier jedoch ein Wohngebiet entstanden. Nun soll es, entsprechend der bestehenden Nutzung, als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Nördlich und östlich des Gebiets bestehen Gewerbebetriebe. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage und der Tatsache, dass die Wohnbebauung in Hinblick auf den angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen unter der Voraussetzung eines Mischgebietes entstanden ist, wurde in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass für dieses Wohngebiet höhere Lärmpegel zulässig sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanes soll die Steinbuchstraße, die sich heute größtenteils in Privatbesitz befindet, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Die genauen Größen der von privaten Grundstückseigentümern benötigten Straßengrundflächen werden in einer späteren Projektplanung festgelegt. Speziell im Bereich der FIS. Nrn. 492/13 und 492/25 der Gemarkung Springlbach soll eine flächengleiche Abtretung von den privaten Straßenflächen erfolgen.

In der Planzeichnung sind die zu pflanzenden Bäume und der als zu erhaltend festgesetzte Baumbestand eingetragen. Daneben sind im Ortsbereich von Forsting weitere Gehölzbestände vorhanden, die aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht dargestellt wurden.

4. Immissionsschutz

Zur Gewerbe- und Verkehrsgeräuschsituation im Planungsgebiet liegen Berechnungen des Ingenieurbüros Greiner, Gauting vor (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrs- und Gewerbegeräusche) Bericht Nr. 204098 / 7 vom 13. 03. 2008).

Durch den Ort verläuft die Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg, sowie die Münchner Straße (B 304) und die Albachinger Straße (St RO 41). Nördlich und südlich dieser Verkehrsachsen sind eine Vielzahl von Gewerbebetrieben, wie z. B. Speditionen, Brauerei, BayWa, Tankstelle etc. angesiedelt. Die Wohnbebauung befindet sich teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben bzw. den maßgebenden Verkehrswegen.

Unter der Berücksichtigung der Verkehrsgeräusche sowie der einzelnen Gewerbebetriebe wurde eine Geräuschprognose für die bestehende Wohnbebauung erstellt. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse wurden für die einzelnen Teilbereiche die prinzipiellen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Konfliktbereiche ermittelt und die jeweils mögliche Gebietseinstufung (Gewerbe / Mischgebiet / Wohnen / etc.) festgelegt. In einem zweiten Schritt wurden für die einzelnen Teilbereiche innerhalb des Plangebietes, die aus schalltechnischer Sicht zu beachtenden Schallschutzmaßnahmen (passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, Belüftungseinrichtungen, etc.) ermittelt.

4.1 Gewerbegeräuschsituation

Die Gewerbegeräuschsituation ist im Wesentlichen durch die Gewerbebetriebe der Kategorie III gekennzeichnet. Bei einer ausschließlichen Nutzung dieser Betriebe während der Tageszeit sind an der umliegenden Bebauung meist die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhaltbar. Findet jedoch bei den Gewerbebetrieben der Kategorie III ein intensiver nächtlicher Betrieb (z. B. bei den Speditionen) statt, so können an der umliegenden Bebauung meist nur die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete eingehalten werden.

Im vorliegenden Fall sind die Gebiete westlich und östlich der Albachinger Straße während der Tageszeit durch die Geräuschimmissionen der Speditionen Hauser und Baierl sowie der Bauunternehmung Bauer geprägt. Während der Nachtzeit sind nahezu ausschließlich die Immissionen durch die beiden Speditionen maßgebend.

Auf den Flächen unmittelbar nördlich der B 304 ist die Ausweisung eines Mischgebietes nur schwer möglich, da sich unmittelbar südlich hiervon das Betriebsgelände der Spedition Wagenstetter und die Tankstelle befinden. In ihren Betriebsgenehmigungen müssen diese nur die Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe einhalten. Eine Ausweisung als Mischgebiet hätte zur Folge, dass die Betriebe in ihrem Emissionskontingent nachts deutlich eingeschränkt werden müssten. Des Weiteren findet auf dem Grundstück Fl.Nr. 501 / 8, 9 und 15 (Gewerbegebiet) eine Bahnverladung mit teilweise erheblichem Warenumsatz statt.

4.2 Verkehrsgeräuschsituation

In einem 50 bis 100 m breiten Streifen beidseitig parallel der B 304 werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tages- und Nachtzeit überschritten. Die Bahnlinie Ebersberg – Wasserburg wird derzeit tagsüber nur gering befahren. In der Nacht gibt es dort lediglich eine Zug-Bewegung. Der Einfluss der Geräuschimmissionen auf die umliegende Bebauung ist daher gering.

Auf die Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch die Verkehrsgeräusche kann mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden. Aus diesem Grund kann die Verkehrsgeräuschsituation im Hinblick auf die maßgebenden Kriterien für eine mögliche Gebietseinstufung u. E. weitgehend vernachlässigt werden.

Mit Schreiben vom 11.10.2010 teilte die DB Immobilien GmbH mit, dass sich das Zugaufkommen auf der o.a. Bahnlinie aufgrund von Fahrplanveränderungen voraussichtlich verdoppeln würde. Das Ingenieurbüro Greiner, Gauting, überprüfte ihre Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht-Nr. 204098, vom 13.03.2008, und kam zu der Stellungnahme Nr. 204098 / 8 vom 10.12.2010 mit folgendem Ergebnis:

Die Schallemissionen der Bahnlinie Grafing - Wasserburg am Inn sind im Vergleich zu den Schallemissionen der B 304 nur von untergeordneter Bedeutung. Die Schallemissionen der B 304 sind im vorliegenden Fall pegelbestimmend. Bei einer Verdoppelung des Zugaufkommens auf der Bahnlinie Grafing - Wasserburg am Inn steigt der Emissionspegel der Bahnlinie um 3 dB (A).

Eine erneute Berechnung der Schallimmissionen bei Zugrundelegung einer 3 dB (A) erhöhten Schallabstrahlung der Bahnlinie zeigt, dass sich die Verkehrsgeräuschsituation innerhalb des Planungsgebietes hierdurch nicht wesentlich bzw. nur geringfügig ändert. Südlich der Bahnlinie hat die Erhöhung der Schallimmissionen so gut wie keine Auswirkung auf die Gesamtgeräuschsituation. Nördlich der Bahnlinie sind im Nahbereich der Bahnlinie Pegelerhöhungen von maximal etwa 0,5 dB (A) zu erwarten, so dass sich dort die ISO-dB-Linien nur geringfügig um etwa 1 m verschieben.

Damit ergeben sich bezüglich der schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine relevanten Änderungen, zumal die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen in Abstufungen von fünf dB (A) festgesetzt werden. Aus schalltechnischer Sicht wird daher eine Überarbeitung des Bebauungsplans für nicht erforderlich erachtet.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 21 BNatSchG und § 1 a Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)

Nachdem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich Flächen, die bereits Baurecht nach § 34 aufweisen, überplant werden, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung.

6. Art und Maß der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, sowie allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung werden unterschiedliche Werte für die Grundflächenzahl festgelegt.

7. Flächenbilanz

| | | | |
|---|----------|---|----------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich): | 17,81 ha | = | 100,00 % |
| davon entfallen auf: | | | |
| Nettobauland: | 15,25 ha | = | 85,63 % |
| Verkehrsflächen (Straßen / Eigentümerweg / Bahn / Park+Ride Platz): | 2,56 ha | = | 14,37 % |

8. Realisierung

8.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Großteil des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

8.2 Erschließungskosten

Nachdem sämtliche Grundstücke bereits über die bestehenden Straßen erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 02. November 2006
geändert 04. Oktober 2007
geändert 04. September 2008
geändert 16. Juli 2009
geändert 02. September 2010
geändert 02. Dezember 2010 (red.)

Pfaffing, 02. November 2006
geändert 04. Oktober 2007
geändert 04. September 2008
geändert 16. Juli 2009
geändert 02. September 2010
geändert 02. Dezember 2010 (red.)



.....
E. v. Angerer



.....
Ostermaier, 1. Bürgermeister



GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

"FORSTING"

UMWELTBERICHT

Entwurf: 27.01.2006
geändert: 01.10.2008

Verfasser des Umweltberichts:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 08031 37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

1.0. EINLEITUNG

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan sollen die unterschiedlichen Gebietskategorien zwischen Misch- und Gewerbegebieten sowie die Abgrenzung der überbaubaren Flächen im Bestand geregelt werden.

Die Neuausweisung von Baurecht ist nicht geplant.

Es wird davon ausgegangen, dass für noch vorhandene Baulücken bereits Baurecht nach § 34 BauGB besteht.

Damit ist auch die *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* nicht anzuwenden.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. dem Baugesetzbuch oder den Immissionsschutzgesetzen wurde auch der Landschaftsplan mit der Forderung nach einer Ortsrandeingrünung und einer Eingrünung an der Bundesstraße B 304 sowie die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung beachtet und die Forderungen und Anregungen daraus im Bebauungsplan berücksichtigt.

2.0. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1. Schutzgut Boden

- Beschreibung
Überwiegend versiegelte Flächen (Bebauung, Verkehrs- und Lagerflächen).
- Auswirkungen
Für den Boden werden keine Auswirkungen erwartet, da kein neues Baurecht entsteht.

2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Beschreibung
Für Pflanzen und Tiere hat die Planungsfläche wenig Bedeutung. Als Bestand sind nur neun größere Bäume sowie die Hausgärten im südlichen Mischgebiet zu nennen.
- Auswirkungen
Durch den Bebauungsplan kann eine Ortsrandeingrünung im Norden und Westen entstehen. Dabei sind heimische Bäume und Sträucher im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Entlang der Bundesstraße B 304 wurde eine Allee festgesetzt.

2.3. Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Beschreibung
Hohe Abstrahlung durch den hohen Versiegelungsgrad.
- Auswirkungen
Geringfügige Verbesserung der Lufthygiene durch Pflanzungen an der Bundesstraße B 304 und der Ortsrandeingrünung.

2.4. Schutzgut Grundwasser und Oberflächengewässer

- Beschreibung
Hoher Oberflächenabfluß durch hohe Versiegelung.
- Auswirkungen
Keine Auswirkungen aufgrund der Bebauungsplan-Aufstellung zu erwarten.

2.5. Schutzgut Landschaft

- **Beschreibung**

Überwiegend dicht bebaute Flächen mit unterschiedlichsten Baustilen und Bauhöhen. Durch die Waldflächen im Osten, Norden und Süden ist die Ortschaft nur von Westen einsehbar.

- **Auswirkungen**

Durch den Bebauungsplan kann auch im Westen langfristig eine Eingrünung erwartet werden. Durch gestalterische Festsetzungen könnte langfristig auch das Ortsbild verbessert werden. Außerdem ist durch entsprechende Festsetzungen der Erhalt der besonders erhaltenswerten Bäume gesichert.

2.6. Schutzgut Mensch

- **Beschreibung**

Durch die eng aneinander liegenden unterschiedlichen Nutzungen sowie die Lärmemissionen an der Bundesstraße B 304 und der Bahnstrecke Wasserburg - Ebersberg ist vor allem die Wohnnutzung beeinträchtigt.

- **Auswirkungen**

Durch die in der Schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vorgegebenen und im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen kann auf Dauer ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet werden.

2.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- **Beschreibung**

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

An Sachgütern sind die umfangreichen Haupt- und Nebengebäude sowie Baulandreserven zu nennen.

- **Auswirkungen**

Auf Kulturgüter hat die Planung keinen Einfluß.

Die Sachgüter werden durch sie teilweise aufgewertet, da insbesondere durch die festgesetzten Baugrenzen und die Festsetzungen zum Immissionsschutz eine rechtliche Absicherung bestehender Nutzungen erfolgt.

3.0. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

- Weitere ungeordnete Bebauung und ungeordnete Änderungen bei bestehender Bebauung.
- Beibehaltung bzw. Verschärfung der Konflikte durch die bestehende unterschiedliche Bebauung und die Nutzungen (Gewerbe, Gaststätte, Wohnen, Straßen- und Bahnemissionen).

4.0. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Beim Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Forsting" sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich von neuen Eingriffen notwendig, da kein neues Baurecht geschaffen wird. Vielmehr werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die weitere Konflikte und ungeordnete bauliche Entwicklung vermeiden und langfristig verringern.

5.0. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht zu finden, da es sich bei der Bebauungsplanung "Forsting" nicht um die Neuausweisung eines Baugebiets handelt, sondern um ordnende Maßnahmen im Bestand. Dabei war die Grundlage die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, um weitere Konflikte zu vermeiden, sowie städtebauliche Überlegungen, um eine weitere unkontrollierte Entwicklung im Bestand zu vermeiden.

6.0. ZUSAMMENFASSUNG UND ERKLÄRUNG

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen bis auf einen unsachlichen privaten Einwand, der an den Zielen und Aufgaben eines Bebauungsplans vorbeiging, keine wesentlichen Einwendungen, die nicht berücksichtigt werden konnten.

Bei einem Scoping-Termin wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Amt für Landwirtschaft und Forsten - Abteilung Forsten, Herr Büchner

Mit der Planung besteht Einverständnis. Die Abstandsfläche zum Wald im nordöstlichen B-Planbereich sollte für Wohngebäude bei mind. 15 m und für Gewerbegebäude bei mind. 10 m liegen.

LRA Rosenheim - Untere Naturschutzbehörde, Frau Böhm (per email)

"Nach einem Telefonat mit Herrn Bürgermeister Niedermeier ist eine Teilnahme der unteren Naturschutzbehörde am heutigen Scopingtermin nicht erforderlich, da die Belange des Naturschutzes kaum berührt werden, gemäß Nr. 4 der Begründung zum Bebauungsplan "Forsting" wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet.

Vorab wird zum Bebauungsplan folgende naturschutzfachliche Stellungnahme abgegeben: Gegen den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.11.2005 werden keine Einwände erhoben, wenn ein Grünordnungsplan erstellt wird, in dem die vorhandenen Grünstrukturen erfasst und soweit wie möglich als zu erhaltend festgesetzt werden. Das gilt vor allem auch für die Bestände auf den Fl.Nm. 492/32, 492/23, 492/24-36, 486, 455/4, 455/5. Auch eine Eingrünung der vorhandenen Gewerbebetriebe sollte durchgeführt werden, um das Ortsbild von Forsting zu verbessern."

Hierzu wird festgestellt, dass die genannten "Bestände" lt. Luftbild nicht mehr vorhanden sind. Der Biergarten der Brauerei wird als Grünfläche mit "zu erhaltenden Bäumen" festgesetzt. Die Grünordnung wird im B-Plan aufgenommen. Eine Baumschutzverordnung besteht nicht.

LRA Rosenheim - Immissionsschutzabteilung, Herr Stärz:

Das GE im westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird (zeichnerisch) als "eingeschränktes GE" dargestellt und festgesetzt, um die textlichen Festsetzungen zu untermauern.

Das Grundstück "Zellner Georg" kann nicht als MI festgesetzt werden, da es als "aufgegebener" Gewerbebetrieb neben einem Gewerbebetrieb (Baierl) ohne Auflagen zählt.

Das Grundstück Glas kann nicht als WA/MI festgesetzt werden, da derzeit noch eine "Spedition" betrieben wird. Eine flächenmäßige Erweiterung des Wohngebäudes ist jetzt und später möglich.

Die Verladefläche im Eigentum der Gemeinde wird mit einem Bauraum "versehen", um die Ansiedlung einer Druckerei zu ermöglichen.

Der neue Bebauungsplan erstreckt sich auch auf den Geltungsbereich des "alten" B-Plans "Fürstenstraße"; die dort getroffenen Festsetzungen bleiben - trotz der bestehenden Problematik - bestehen. Die öffentliche Verkehrsfläche im B-Planbereich wird angepasst.

Die Planung wirkt sich insgesamt positiv auf die Umwelt aus.
Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Pfaffing, 26. Jan. 2011



Ostermaier
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 01.10.2008



Huber Planungs-GmbH