



GEMEINDE PFAFFING
LANDKREIS ROSENHEIM

FORSTING-NORD 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

UMWELTBERICHT

ZUR PLANFASSUNG VOM ... (VORENTWURF)



Pfaffing, den

.....
(Erster Bürgermeister J. Niedermeier)

BAUER Landschaftsarchitekten
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3, 85457 Wörth
Tel. 08123 / 9981591 - Fax. 08123 / 4941
E-Mail: info@labauer.de



J. A. Kell



Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	4
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 Umweltzustands	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
3.5.1 LEBENSRÄUME	7
3.5.2 ARTEN	10
3.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	10
3.7 MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER	10
4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	10
4.1 RELIEF / BODEN	10
4.2 KLIMA / LUFT	11
4.3 WASSER	11
4.4 NATURHAUSHALT – ARTEN UND LEBENSRÄUME	11
4.5 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG	11
4.6 MENSCH, KULTUR- UND SACHGÜTER	11
5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen des Vorhabens	12
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	12
7. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	13
8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	13
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB	14
QUELLENVERZEICHNIS	15

1. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Pfaffing plant die 2. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Nord“. Das Plangebiet liegt östlich der B304 sowie nördlich der Bahnstrecke „Grafring-Wasserburg“.

Mit der Änderung und geringfügigen Erweiterung sollen dem an die Straße „Am Bahnspitz“ angrenzenden Kfz-Sachverständigenbetrieb zusätzliche Flächen für eine bauliche Entwicklung und Abstellmöglichkeiten für PKW zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderungsfläche umfasst die Fl.Nrn. 494/12 und 494/22, jeweils Gemarkung Springbach. Neu einbezogen wird die Fl.Nr. 510/3 im Norden des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Forsting-Nord, 1. Änderung“ (18.05.2022).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

Die bislang festgesetzte Ortseingrünung wird in einer Breite von 8 m an die nördliche Grenze der Erweiterungsfläche verlegt und bildet den neuen Ortsrand. Eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ist vorgesehen. Die Flächen zur Ortseingrünung auf den Nachbargrundstücken 494/23 und 494/24 bleiben gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen und haben künftig eine gliedernde Funktion.

Die Gemeinde hat bereits in der 1. Änderung auf die ursprünglich im Norden festgesetzte Wegeverbindung zur B 304 verzichtet; sie wurde zur „Fläche für die Landwirtschaft“ umgewidmet.



Abb. 1 Ausschnitt aus der 1. Änderung des Bebauungsplans (rechtswirksam seit dem 18.05.2022)
Der ursprünglich vorgesehene Weg im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die durch die gewerbliche Entwicklung nicht beanspruchte Grundstücksfläche auf Fl.Nr. 510/3 wird als extensive Wiese dargestellt und dient in der erforderlichen Größe als Ausgleichsfläche für den durch die Planung verursachten Eingriff. Die nicht für den Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft benötigte Fläche kann bei Bedarf als Ökokonto dienen.

Die geplante Ausgleichsfläche schließt an eine im Westen bereits bestehende Ausgleichsfläche zur 1. Änderung des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 494 in einer Größe von ca. 1.160m² an und

ergänzt diese in sinnvoller Art und Weise. Die auf der Flurnummer festgesetzten extensiven Wiesenflächen beinhalten ein Sicker- und Rückhaltebecken zur Aufnahme der Straßenentwässerung.



Abb. 2 Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 494

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Lindenallee, die Forsting mit dem Ortsteil Koblöd verbindet. Diese wird in einer angemessenen Pflanzqualität als Baumreihe an der Nordgrenze des Plangebiets Richtung B304 fortgesetzt.

Am Westrand des Geltungsbereichs wird ein Grünstreifen vorgesehen. Im Osten an der Straße „Am Bahnspitz“ sind Baumpflanzungen geplant.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Änderung wurde am 06.02.2025 gefasst, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Nutzung der überplanten Fläche zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Gebiet zu sichern.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches sind für die vorliegende Planung 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.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das LEP ist das fachübergreifende Zukunftskonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten und wurde 2018, 2019, 2020 und 2023 weiterentwickelt und angepasst.

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 u.a. notwendig:

- die Stärkung der eigenständigen Wirtschaftsstruktur des ländlichen Raums mit einem entsprechenden quantitativen und qualitativen Arbeitsplatzangebot
- 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 Plangebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder Regionalem Grünzug, noch werden Vorbehaltsflächen zum Abbau von Bodenschätzen einbezogen. Etwa 1,2km östlich des Plangebiets befindet sich im Wald ein Vorranggebiet für die Errichtung von Windenergieanlagen. In einer Entfernung von ca. 800 m im Norden liegt an der Ebrach ein Vorranggebiet für den Hochwasserschutz.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Pfaffing (FNP)

Die Gemeinde Pfaffing besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2005.

In die vorliegende Planung werden bestehende Gewerbeflächen, Flächen für die Landwirtschaft und in Teilbereichen die Ortseingrünung einbezogen. Diese wird verlegt und durch extensive Wiesenflächen ergänzt.

Im Geltungsbereich befinden sich Flächen für eine mögliche Ortsumgehung. Eine Ortsumgehung wird durch die Gemeinde Pfaffing nicht weiterverfolgt.

Die Änderung entspricht trotz der geringen Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans dem Entwicklungsgebot. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

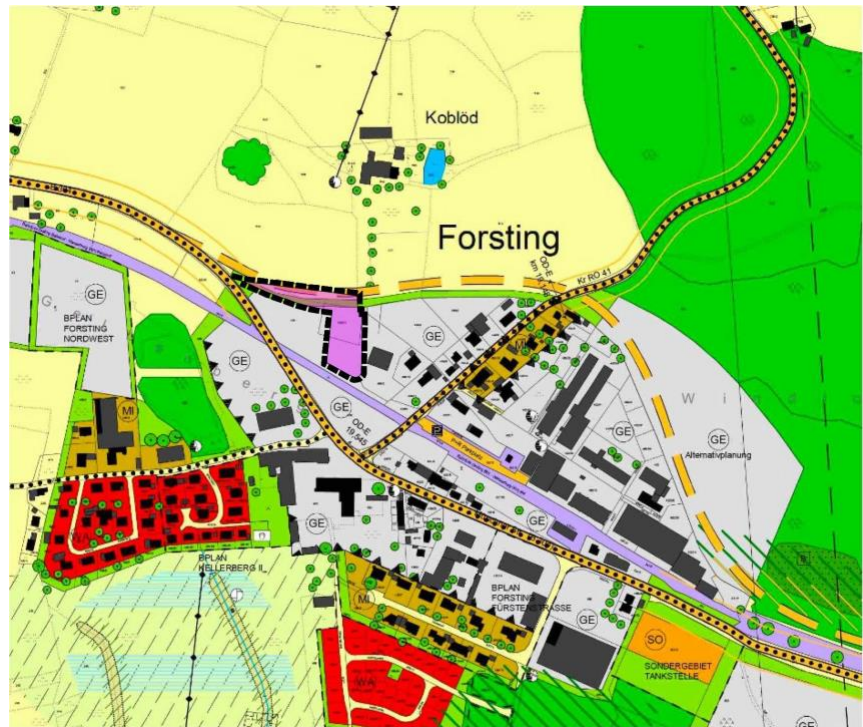


Abb. 3 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP mit dem Geltungsbereich (pink), unterbrochene gelbe Linie = geplante Ortsumgehung

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

3.1 Räumliche Einordnung

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteils Forsting. Im Süden liegt die Straße „Am Gleis“ mit den P + R Flächen für die Bahnlinie Grafting - Wasserburg. Im Westen befinden sich Gewerbeflächen, bzw. eine bestehende Ausgleichfläche. Im Norden erfolgt mit Landwirtschaftsflächen der Übergang in die freie Landschaft. Im Osten begrenzt die Straße „Am Bahnspitz“ den Geltungsbereich.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich ist das Areal der Untereinheit 038-A „Jungmoränen des Inn-Chiemsee-Hügellandes“ zuzuordnen. Das Gelände ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 503m ü.NHN. Nördlich des Plangebiets fällt das Gelände leicht ab und steigt im weiteren Verlauf im Norden des Ortsteils Koblöd wieder an.

Im Gebiet sind hochwürmeiszeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse) vorhanden (Digitale geologische Karte, M 1:25.000). Gemäß Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) steht innerhalb des Planungsareals Bodentyp 22c „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ an. Hierbei handelt es sich um eine terrestrische Bodenbildung.

Nördlich des Geltungsbereiches ist -in der oben beschriebenen Geländemulde- der Bodentyp 68 „Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig“ vorhanden (wassersensibler Bereich).

3.3 Klima / Luft

Die Gemeinde Pfaffing weist ein landkreistypisches Kontinentalklima mit kälterem Winter und tendenziell feuchterem Sommer auf. Die Hauptwindrichtung ist Westen. Es besteht ein nicht unerheblicher Einfluss durch den Föhn der Alpen.

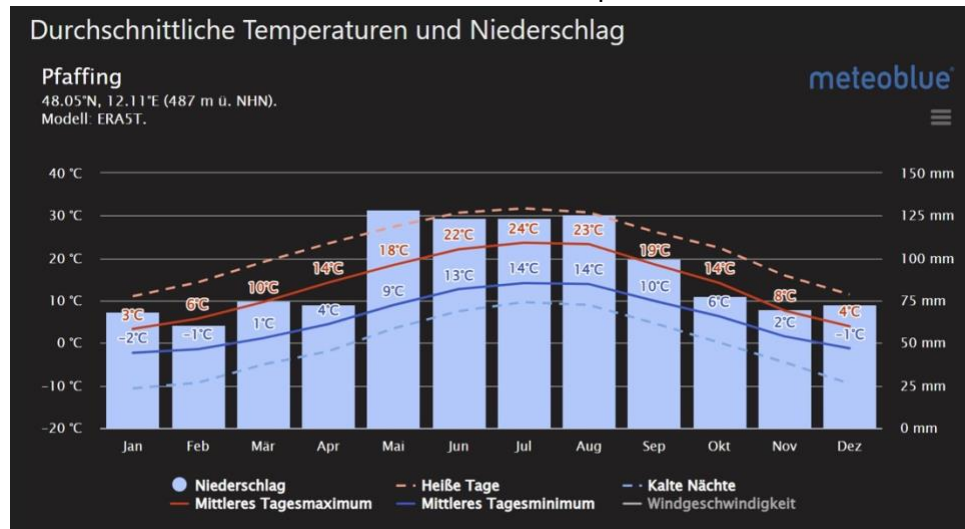


Abb. 4 Klima im Jahresverlauf (Quelle meteoblue.com)

Die Fläche befindet sich am nördlichen Ortsrand und ist dadurch relativ exponiert. Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Die Bedeutung für die Kaltluftentstehung ist aufgrund der geringen Größe der beanspruchten Fläche von untergeordneter Bedeutung.

3.4 Wasser

Im Änderungsbereich und dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Wasserschutzgebiete oder Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß der Begründung zum Bebauungsplan GE Forstern Nord (Entwurf vom 01.10.2020, Huber Planungs-GmbH) ist der Flurabstand zum Grundwasser ausreichend groß und der Boden sickerfähig. Die Oberflächenentwässerung der Bestandsbebauung erfolgt jeweils auf dem Grundstück; das Oberflächenwasser aus der Straßenentwässerung wird dem bereits beschriebenen Sickerbecken zugeführt.

Wie unter Punkt 3.2 bereits dargestellt, befindet sich ein wassersensibler Bereich (Flächen, die durch Wasser beeinflusst werden) nördlich des Geltungsbereichs.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

3.5.1 Lebensräume

Das Plangebiet wurde bis zum Beginn der Bautätigkeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Fl.Nr. 494/22 ist bereits bebaut; auf Fl.Nr. 494/12 findet derzeit eine bauliche Entwicklung im Süden des Grundstücks statt.

Auf Fl.Nr. 510/3 haben sich im westlichen Abschnitt relativ artenarme Ruderalfluren (< 5 Jahre) gebildet. Es dominieren einjähriges Berufkraut (*Erigeron annuus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Ampfer (*Rumex spec.*). Der östliche Abschnitt von Fl.Nr. 510/3, in dem die Erweiterung der Gewerbeflächen geplant ist, wird als Lager für Kies und Oberboden beansprucht.



*Abb. 5 Geltungsbereich von Südosten;
Bebauung auf Fl.Nr. 494/22
(Aufnahmedatum 30.06.2025)*



*Abb. 6 Geltungsbereich von Nordosten
(Allee nach Koblöd)
Bautätigkeit auf Fl.Nr. 494/12 und Fl.Nr.
494/23 (außerhalb des Geltungsbereichs)
(Aufnahmedatum 30.06.2025)*



*Abb. 7 westlicher Teil von Fl.Nr. 510/3
im Hintergrund rechts Eingrünung Koblöd,
links Baumbestand auf Fl.Nr. 509
(Aufnahmedatum 30.06.2025)*



*Abb. 8 östlicher Teil von Fl.Nr. 510/3
Oberboden- und Kieslager auf
ehemaligem landwirtschaftlichem Grund
im Bereich der Erweiterungsfläche für die
gewerbliche Nutzung,
im Hintergrund Lindenallee nach Koblöd
(Aufnahmedatum 30.06.2025)*

Flächen mit Schutzgebieten im Sinne des Kapitels 4 BNatSchG sowie der Teile 3 und 4 BayNatSchG, Waldflächen, Schwerpunktgebiete des Naturschutzes (ABSP) sowie sonstige naturschutzfachlich wertvolle Bereiche sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht betroffen.

3.5.2 Arten

Aufgrund der bereits realisierten und der derzeit in Umsetzung befindlichen Bebauung, einschl. der erforderlichen Lagerflächen im Osten sowie der ruderalisierten Fläche (< 5 Jahre) auf einer ehemaligen Ackernutzung ohne Gehölzbestand im Westen von Fl.Nr. 510/3, ist eine Funktion des Geltungsbereichs als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte für saP-relevante Arten mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Das Plangebiet und dessen Umfeld liegt nicht in einer Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulisse. Sowohl im Plangebiet als auch auf den nördlich angrenzenden Feldern sind Wiesen- und Feldbrüter wie die Feldlerche (Vogelschutz-Richtlinie; Rote Liste Deutschland 3; Rote Liste Bayern 3) höchstens als Nahrungsgäste zu erwarten.

Brutplätze für diese Arten sind aufgrund der Störwirkung der z.T. stark befahrenen Straßen sowie der Kulissenwirkung bestehender Gebäude (Gewerbegebiet, Weiler Koblöd) und Gehölzbestände (Lindenallee, Baumbestand im Nordwesten) im Wirkungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die notwendigen Abstände zu Vertikalstrukturen nicht gegeben sind.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild ist durch die bereits realisierte und derzeit in Umsetzung befindliche Gewerbebebauung im Westen und Osten, die bestehenden Straßen sowie die Gehölzbestände außerhalb des Geltungsbereichs und den Übergang zur freien Feldflur im Norden vorgeprägt

Besonderes Erholungspotential besteht im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans und dessen unmittelbarem Umfeld nicht.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler in Form verebener Grabhügel vor- bzw. frühgeschichtlicher Zeitstellung befinden sich ca. 600m im Norden bzw. ca. 900m im Westen (Quelle: Bayer. Denkmaltlas).

Vorbelastungen des Gebietes bestehen durch Geräuschemissionen durch den Verkehr, insbesondere der Bundesstraße 304 im Westen, bzw. der Bahnstrecke, sowie durch die anschließende Gewerbenutzung. Zudem ist auf den landwirtschaftlichen Flächen im Norden mit den typischen Emissionen durch die Bewirtschaftung (Geräusche, Gerüche) zu rechnen.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Bei Realisierung der Maßnahme sind keine erheblichen Eingriffe in das Relief erforderlich.

Anthropogen überprägte, in ihrem natürlichen Aufbau veränderte Böden mit dennoch weitgehend intakten Bodenfunktionen werden bebaut bzw. versiegelt. Die Versiegelung wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, zudem werden die Verluste durch Bebauung und Versiegelung auf der bereitgestellten Ausgleichfläche kompensiert.

4.2 Klima / Luft

Für das Schutzgut Klima/Luft sind keine relevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, da es sich um einen kleinflächigen Erweiterungsbereich handelt. Zudem sind Grünflächen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen, die künftig eine positive klimatische Wirkung aufweisen werden. Mit über den Planungsbereich hinausgehenden Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

4.3 Wasser

Die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird, wie im Bestand, auf dem Grundstück erfolgen. Die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung ist somit gegeben.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Überplant werden ausschließlich Bereiche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt. Negative Auswirkungen sind jedoch durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Gemäß der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) sämtliche wildlebende europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Aufgrund der Beschaffenheit des Geltungsbereichs und der Gegebenheiten im Umfeld sind Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten saP-relevanter Arten nicht zu erwarten. Vertiefende Untersuchungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Durch die Realisierung der Ausgleichsfläche können in Verbindung mit der Ausgleichsfläche auf Fl.Nr.494 langfristig neue Lebensräume insbesondere für Vögel, Insekten und Schmetterlinge entstehen.

4.5 Landschaftsbild und Erholung

Durch die geplante Änderung und Erweiterung ist nicht mit einer erheblichen Wirkung auf das Landschaftsbild zu rechnen.

Es werden keine für das Landschaftsbild wichtige Strukturen, wie z.B. Uferbereiche, Waldränder, besondere Ensembles oder eine kulturhistorische Landschaft einbezogen oder beeinträchtigt. Zudem wird eine angemessene Eingrünung festgesetzt und eine Ausgleichsfläche an die bauliche Entwicklung angelagert. Die visuellen Beeinträchtigungen werden sich dadurch im Zeitverlauf reduzieren.

4.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens GE Forsting Nord wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse und Anforderungen in die vorliegende 2. Änderungen eingearbeitet wurden. Für das Schutzgut ist daher keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen des Vorhabens

Folgende Minderungsmaßnahmen sind vorgesehen, bzw. werden festgesetzt:

- Festsetzungen zu Bepflanzungen → Bindung von CO₂, Bildung Sauerstoff, Hitzeschutz
- Festsetzung einer 8 m breiten Eingrünung und extensiver Wiesenflächen am Ortsrand
→ positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Eignung als Lebensraum
- Versickerung von Niederschlägen auf dem Baugrundstück → Beitrag zur Grundwasserneubildung

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs 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).

Der Geltungsbereich (GRZ 0,6) ist Typ A (hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad) des Leitfadens zuzuordnen. Als Eingriffsflächen sind die zusätzlichen Gewerbeflächen inkl. des erweiterten Bauraums anzusetzen. Betroffen sind hierbei die bislang festgesetzte, noch nicht realisierte Ortseingrünung auf Fl.Nr. 494/12 sowie Flächen für die Landwirtschaft auf Fl.Nr. 510/3.

Die verlegte Ortseingrünung wird nicht als Eingriff gewertet.

Ermittlung der Eingriffsfläche:

5.147m² (Geltungsbereich) - 1.027m² (Wiesenfläche) - 2.942m² (Fl.Nrn. 494/12 und 494/22)
=1.178m² (gewerbliche Fläche auf Fl.Nr. 510/3)

1.178m² (gewerbliche Fläche auf Fl.Nr. 510/3) - 441m² (verlegte Ortseingrünung auf Fl.Nr. 510/3)
+ 275m² (überplante Ortseingrünung auf Fl.Nr. 494/12) = **ca. 1.015m²**



Abb. 9 Eingriffsfläche = rot schraffiert

Aktuell wird auf Fl.Nr. 494/12 im Bereich der bislang vorgesehenen Ortseingrünung eine aufgekieste, für den Baustellenbetrieb genutzte Fläche auf einer ehemaligen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überplant.

Fl.Nr. 510/3 stellt sich im beanspruchten Bereich als Lagerfläche für Oberboden und Kies mit kleinflächigen ruderalisierten Bereichen (Brachfläche < 5 Jahre) ebenfalls auf einer vormaligen landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) dar.

Die überplanten Flächen sind gemäß Anhang A des Leitfadens der Kategorie 1 „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ zuzuordnen.

Somit ergibt sich ein Kompensationsfaktor zwischen 0,3 und 0,6. Aufgrund der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Faktor 0,5, wie auch im Ursprungsbebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplans, angesetzt.

Es berechnet sich somit folgender Ausgleichsbedarf:

$$\text{ca. } 1.015\text{m}^2 \times 0,5 = \text{ca. } 510\text{m}^2$$

Die Fläche ist mit einer artenreichen, autochthonen Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig. Es ist eine 2-malige Mahd ab dem 15.06. vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren. Zudem sind Baumpflanzungen zur Fortsetzung der Lindenallee vorgesehen.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft zu sichern.

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

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich ist. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist als gering zu bewerten. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsverschlechterung. Zur Minderung des Eingriffs wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wären die genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht gegeben, jedoch erscheint die Erweiterung eines bereits in Realisierung befindlichen Betriebs am Standort sinnvoll.

Alternative Standorte werden daher nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen. Herangezogen wurden die Unterlagen des Ursprungsbebauungsplans sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden. (gem. § 4c BauGB) Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Eingrünung in einem angemessenen Zeitraum

umgesetzt wird. Ein Monitoringkonzept für die Ausgleichsfläche ist in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lassen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10a BauGB

Die Gemeinde Pfaffing plant die 2. Änderung des Bebauungsplans „Forsting-Nord“. Das Plangebiet liegt östlich der B304 sowie nördlich der Bahnstrecke „Grafing-Wasserburg“.

Mit der Änderung und geringfügigen Erweiterung sollen dem an die Straße „Am Bahnspitz“ angrenzenden Kfz-Sachverständigenbetrieb zusätzliche Flächen für eine bauliche Entwicklung und Abstellmöglichkeiten für PKW zur Verfügung gestellt werden.

Die Änderungsfläche umfasst die Fl.Nrn. 494/12 und 494/22, jeweils Gemarkung Springbach. Neu einbezogen wird die Fl.Nr. 510/3 im Norden des rechtswirksamen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Forsting-Nord, 1. Änderung“ (18.05.2022).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 0,5 ha.

Die bislang festgesetzte Ortseingrünung wird in einer Breite von 8 m an die nördliche Grenze der Erweiterungsfläche verlegt und bildet den neuen Ortsrand. Eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ist vorgesehen.

Am Westrand des Geltungsbereichs wird ein Grünstreifen dargestellt. Im Osten an der Straße „Am Bahnspitz“ sind Baumpflanzungen geplant.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Es kommt zu Flächenverbrauch und Versiegelung sowie zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die aufgrund der geringen Flächengröße nicht erheblich ist. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist als gering zu bewerten. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Bestandsverschlechterung. Zur Minderung des Eingriffs wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Trotz geplanter Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen in einem Gesamtumfang von ca. 510 m² erforderlich werden.

Der Ausgleich wird in der benötigten Größe auf den durch die bauliche Entwicklung nicht beanspruchten Grundstücksflächen auf Fl.Nr. 510/3 erbracht. Die Ausgleichsfläche wird durch die Anlage einer extensiven Wiese mit autochthonem Saatgut ökologisch aufgewertet. Die außerhalb des Geltungsbereichs im Westen daran anschließende bereits bestehende Ausgleichsfläche wird dadurch in sinnvoller Art und Weise ergänzt.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird nicht die gesamte zur Verfügung stehende Fläche benötigt. Die nicht erforderliche Fläche kann bei Bedarf als Ökokonto dienen.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Lindenallee, die Forsting mit dem Ortsteil Koblöd verbindet. Diese wird in einer angemessenen Pflanzqualität als Baumreihe am nördlichen Rand des Plangebiets fortgesetzt.

Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB, aktuelle Fassung)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG, aktuelle Fassung)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, aktuelle Fassung)
- Bebauungsplan GE Forsting Nord (Huber Planungs-GmbH, Stand 01.10.2020)
- Bebauungsplan GE Forsting Nord – 1. Änderung (Huber Planungs-GmbH, Stand 07.04.2022)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, aktuelle Fassung)
- Regionalplan Nr. 18 Südostoberbayern (RP, aktuelle Fassung)
- 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)