

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

**"PFAFFING-WEST 5"
(PFAFFING-WEST V)**

Zusammenfassende Erklärung

Fertigstellungsdaten:

05.04.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei einer Ortsteinsicht auch bezüglich ökologisch wertvoller Bereiche der überplanten Fläche wurde festgestellt, dass für die neu auszuweisenden Wohnbauflächen keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen sind. Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst. Die bestehende Baufläche ist sehr gut an den bestehenden Ort Pfaffing angebunden; im Norden und Osten grenzen unmittelbar Wohnbaugebiete an. Damit hat die Planung keine negative Fernwirkung.

Übergeordnete Planungen, wie der Regionalplan 18 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern sprechen nicht gegen die Art der Änderung der Ausweisung. Es sind keine Schutzgebiete des Naturschutzes, der Wasserwirtschaft, Überschwemmungsgebiete oder amtliche Biotopie betroffen. Das bestehende Baudenkmal wird nicht beeinträchtigt. Die schall- und geruchstechnischen Fragen konnten mit Untersuchungen geklärt werden. Die notwendigen Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Die Erschließung ist kostengünstig und umweltschonend durchführbar; hierzu wurde auch ein Verkehrsgutachten erstellt, das besagt, dass das Baugebiet verkehrsmäßig gut erschlossen ist.

Eine umfangreiche Standortuntersuchung ergab, dass die Fläche gegenwärtig die geeignetste Fläche für eine Wohngebietsausweisung ist und dass ein großer Bedarf an Bauflächen besteht. Umfangreiche Untersuchungen bestätigen den Bedarf sowie die Nichtverfügbarkeit und Eignung anderer Flächen. Der Eingriff in die Landschaft wird durch die Anlage von Ausgleichsflächen wieder kompensiert. Zur Ermittlung des Umfangs des Eingriffs wurde bei der Bebauungsplanaufstellung der Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* herangezogen. Die Ausgleichsflächen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und werden dinglich gesichert.

Zur Entwässerung wurde ein umfangreiches Entwässerungskonzept entwickelt, das auch ökologische Gesichtspunkte berücksichtigt (z.B. Teilversickerung soweit möglich).

Nachdem sämtliche Gesichtspunkte für eine umweltschonende Planung für den geprüften Standort sprachen und keine weiteren geeigneten Standorte gefunden werden konnten, konnte auf eine weitere Untersuchung von alternativen Standorten verzichtet werden.

Die Entwicklung des neuen Baugebietes erfolgt abschnittsweise und nicht in einem Zug.

Pfaffing, 02. MAI 2023



Niedermeier
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 05.04.2023



Huber Planungs-GmbH