

Original

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PFAFFING

**16. ÄNDERUNG FÜR DEN BEREICH
"PFAFFING-WEST 5" (Pfaffing-West V)**

BEGRÜNDUNG / ERLÄUTERUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.06.2019

Entwurf: 31.03.2021

redaktionell geändert: 04.11.2021

Entwurfsverfasser:

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

Teil I - Planungsbericht

Erforderlichkeit der Planung

Wohnbedarf in der Gemeinde Pfaffing:

Wegen der Nähe und verkehrsgünstigen Anbindung der Gemeinde Pfaffing an den Großraum München (B 304, MVV-Zugverbindung „Forsting – Ebersberg – Grafing – München“) besteht in der Gemeinde eine große Nachfrage nach Wohnbauland. Dieser Bedarf wird dadurch belegt, dass zum Jahreswechsel 2020 / 2021 72 Bewerbungen für ein Eigenheim in der Gemeindeverwaltung dokumentiert waren.

Die Deckung des Wohnbedarfs gerade jüngerer Familien liegt im Interesse der gesamten Bevölkerung von Pfaffing. Wenn nicht ausreichend Wohnbauland für jüngere Familien verfügbar ist, besteht die Gefahr einer einseitigen Altersstruktur und eines Rückgangs der Bevölkerung mit der Folge, dass die Qualität der infrastrukturellen Versorgung abnehmen würde.

Eine Deckung vorgenannten Wohnbedarfs im Innenbereich über die Schließung von Baulücken oder durch Revitalisierung leerstehender Gebäude ist in der oben beschriebenen Größenordnung nicht in absehbarer Zeit zu erwarten. Eine Umfrage gegenüber den Eigentümern entsprechender Objekte hat lediglich eine Reserve für ca. 5 Wohneinheiten ergeben.

Zudem kann auch nicht verlässlich und belastbar damit gerechnet, dass Bestandsgebäude altersbedingt in den nächsten Jahren an junge Familien in ausreichendem Umfang veräußert werden. Diesbezügliche Erwartungen sind naturgemäß mit großen Unsicherheiten verbunden und können deshalb nicht Grundlage der baulichen Entwicklung der Gemeinde sein. Die gemeindlichen Grundstücke werden im Rahmen eines Modells zur Deckung des Wohnbedarfs der einkommensschwächeren, weniger begüterten örtlichen Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Dies entspricht der gesetzlichen Zielsetzung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Wie die Baulanduntersuchung zeigte, ist aufgrund der Altersstruktur ein dringender Bedarf für Baugebietsausweisungen gegeben, der nicht durch das Ableben Pfaffinger Bürger kompensiert werden kann. Mit einer Ausweisung von 4,0 ha ist die Ausweisung bedarfsgerecht.

Landwirtschaftlicher Grund und Bauland, Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Wie aus beiliegender Untersuchung hervorgeht, hat die Gemeinde intensiv untersucht, ob Bauland durch Nachverdichtung, Brachen o.a. zur Verfügung gestellt werden kann. Dies ist nicht möglich, so dass die Neuausweisung notwendig ist, um den dringend benötigten Wohnraumbedarf decken zu können (siehe Bedarfsuntersuchung). Um weiter sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde eine relativ hohe Baudichte sowie auch Geschößwohnbau geplant.

Um den Belangen der Natur und Landschaft ausreichend Rechnung zu tragen, wird ein normales Aufstellungsverfahren durchgeführt. Es sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Der Eingriff wird entsprechend der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung bilanziert. Die Umweltbelange werden insofern auch deshalb berücksichtigt, weil für die Baulandausweisung eine ökologisch weniger werthaltige Fläche direkt im Anschluss an Bebauung gewählt wurde. Zudem wurde ein Umweltbericht erstellt und alle umweltrelevanten Punkte untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Baulandausweisung an dieser Ortsrandlage hinnehmbar ist. 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, wird durch die Planung in einer Weise beeinflusst, die ein überwiegendes Gewicht dieser Belange gegenüber der Deckung des Wohnbedarfs begründen könnte.

Der Bedarf ergibt sich aus der Bedarfsanalyse zum Bebauungsplan (siehe Anhang).

Lage

Die Planungsfläche liegt im Westen der Ortschaft Pfaffing südlich der Hochriesstraße. Die Gemeinde Pfaffing liegt im nördlichen Landkreis Rosenheim und zählt zur Region 18 Südostoberbayern.

Der gewählte Standort ist für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes gut geeignet, weil die Erschließungseinrichtungen (Verkehr, Wasser, Abwasser) bereits an das Gebiet herantreiben. Die Verkehrsabwicklung ist insbesondere über die Werflinger Straße mit Anbindung zur Hauptstraße möglich.

Die Gemeinde konnte einen Flächenanteil für ihr Einheimischenmodell erwerben. Auch dies spricht für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich, weil die Bauplatzvergabe dann auch im Sinne einer gemeinwohlorientierten Bodenpolitik gesteuert werden kann.

Die Entwicklung anderer Flächenbereiche im Gemeindegebiet kann nicht als vorrangig angesehen werden:

Eine Ausdehnung des Kernortes in Richtung Ried im Norden wird nicht gewünscht, da die Trennung zwischen den Ortsteilen wahrnehmbar erhalten werden soll. Zudem ist eine an der Hauptstraße entlang gezogene bauliche Entwicklung zum „Straßendorf“ auch ortsplanerisch nicht zweckmäßig.

Die nördlichen Flächen bei Hilgen kommen für die Entwicklung derzeit nicht in Betracht. Zum einen besteht bislang keine Veräußerungsbereitschaft seitens des Grundstückseigentümers. Zum anderen befinden sich im Ortsteil Hilgen auch emittierende Betriebe (Landwirtschaft, Hundezucht).

Die Flächen nördlich des Rathauses und der Grundschule kämen im Falle einer baulichen Entwicklung eher für Gemeinbedarfsflächen in Betracht und sollen deshalb insoweit als Flächenreserve dienen. Demnach sollen diese Flächen nach derzeitigem Stand auch nicht für Wohnbebauung herangezogen werden.

Umgebung

Die Planungsfläche ist im Norden und Osten vollständig an Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern angebunden. Im Süden folgt in einigem Abstand, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, der Ortsteil Werfling. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an.

Es wird eine Trennung von Landwirtschaft und Wohnbauflächen im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG angestrebt. Aus diesem Grund sind die Flächen südlich des Wohnbaugebietes von emittierenden baulichen Anlagen für die Landwirtschaft weitgehend freizuhalten. Insoweit werden Nutzungen nach § 35 BauGB ausgeschlossen.

Auf der anderen Seite muss im Rahmen der Bauleitplanung auch näher untersucht werden, ob die vorhandenen Betriebe über ausreichende Erweiterungsflächen künftig verfügen können, um auch mittel- und langfristig zukunftsfähig bleiben zu können. Dies setzt einer Ausdehnung der Wohnbauflächen in Richtung Süden Grenzen.

Ferner soll auch die landschaftliche Trennung des Kernortes von Pfaffing vom Ortsteil Werfling optisch wahrnehmbar erhalten bleiben. Auch die landschaftsgestalterische Trennung von Kernort und Ortsteil wird durch die Freifläche erreicht.

Bestand

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen / die Flächen haben Ackerstatus). Sie ist für den Bereich der baulichen Entwicklung frei von Baum- und Strauchbewuchs und fällt von Westen nach Osten und von Norden nach Süden ab. Im südlichen Planungsbereich liegen die Grünflächen um Werfling mit geringer Durchgrünung und größere Bereiche, die landwirtschaftlich genutzt werden und frei von Bebauung bleiben sollen.

Den Flächen kommt für die Lebensmittelproduktion keine herausgehobene Bedeutung zu, so dass es gerechtfertigt ist, dem Wohnbedarf höheres Gewicht beizumessen und die Flächen für den Wohnbedarf zu verwenden

Gewässer

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer.
Der Flurabstand zum Grundwasser ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend groß.

Landesentwicklungsprogramm Bayern und Regionalplan 18 Südostoberbayern

Die Planung widerspricht weder dem Landesentwicklungsprogramm Bayern noch dem Regionalplan 18. Das Anbindegebot des LEP wird voll erfüllt. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche wird auf zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben, keine spornartige Entwicklung in die Landschaft.

Es wird dringend notwendiger Wohnraum geschaffen.

Es werden keine geschützten oder landschaftlich bedeutenden Flächen beeinträchtigt.

Denkmalschutz

Auf der Planungsfläche für die Wohnbebauung befinden sich laut Bayer. Denkmalatlas keine Boden- oder Baudenkmäler.

In Werfling befinden sich folgende Baudenkmäler

- D-1-87-159-37, Brechhütte im Hilgenfeld
- D-1-87-159-35, Bauernhaus (Scheune), Werfling 121 [außerhalb des Planungsgebietes]
- D-1-87-159-35, Bauernhaus (Scheune), Werfling 121 [außerhalb des Planungsgebietes]
- D-1-87-159-36, Bauernhaus (Einhaus), Werfling 123 [außerhalb des Planungsgebietes]

Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler beeinträchtigt.

Nächstgelegenes Baudenkmal außerhalb von Werfling ist die Pfarrkirche St. Katharina, Kirchplatz 1, D-1-87-159-1, mit einem Abstand von min. 325 m in nordöstlicher Richtung.

Abb. BayernAtlas - Baudenkmäler



Das nächstgelegene Bodendenkmal sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Katharina in Pfaffing und ihrer Vorgängerbauten, D-1-7398-0123, mit einem Abstand von min. 310 m in nordöstlicher Richtung.

Abb. BayernAtlas - Bodendenkmäler



Landschaftsprägende Denkmäler oder Ensembles sind im Bayer. Denkmalatlas für dieses Gebiet nicht verzeichnet.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Erst in weiterer Entfernung sind einige Gebiete kartiert (siehe Tabelle).

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)	7938-371 "Attel" in 600 m (südöstlich) bzw. 800 m (südlich) Entfernung
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	LSG 00106.01 "Attel" (RO-12) in 800 m süd- / südöstlicher Entfernung
Naturschutzgebiete (NSG)	keine
Vogelschutzgebiete (SPA)	keine
Wasserschutzgebiete (WSG)	Trinkwasserschutzgebiet Pfaffing in 1,5 km östlicher Entfernung

Biotope

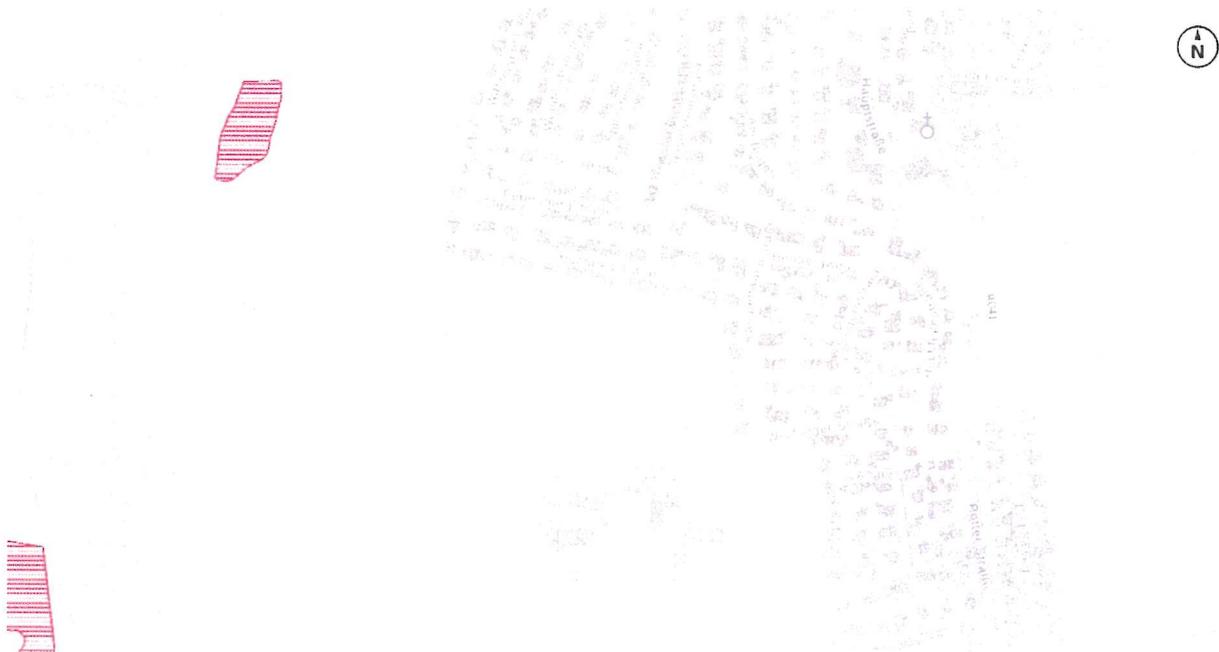
Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland.

Die nächstgelegenen Biotope sind

- 7938-0023-001, Alter wiederbewaldeter Kiesabbau westlich Pfaffing
in ca. 230 m Entfernung nordwestlicher Richtung
- 7938-0018-083, Torfstich-Birkenwäldchen in den Filzen
in ca. 500 m Entfernung in südwestlicher Richtung

Keines der Biotope wird durch die vorliegende Planung beeinflusst.

Abb. BayernAtlas - Biotopkartierung Bayern Flachland



Erschließung

Verkehr

Nach dem Verkehrsgutachten des Fachbüros BRENNER BERNARD vom 14.02.2020 sind mit dem berechneten Neuverkehr keine baulichen Maßnahmen, insbesondere auch am Knotenpunkt RO 41 / Werflinger Straße - Eichenweg notwendig. Der Knotenpunkt wird als ausreichend leistungsfähig eingestuft. Auch im Übrigen wird das vorhandene Straßennetz als ausreichend leistungsfähig eingestuft.

Das Neubaugebiet wird schwerpunktmäßig über die Werflinger Straße erschlossen. Die Verkehrsbelastung beträgt ca. 430 Kfz/24 h im Querschnitt. Für das Neubaugebiet sind als Neuverkehr für die Werflinger Straße 420 Kfz-Fahrten / 24 h prognostiziert, d.h. die Querschnittsbelastung verdoppelt sich in etwa. Lärmtechnisch bedeutet dies eine wahrnehmbare Veränderung von ca. 3 dB(A). Jedoch sind aufgrund der vergleichsweise niedrigen Verkehrsbelastung in der Werflinger Straße und der Lage des angrenzenden Wohngebietes keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Dies gilt ebenso für den weniger intensiven Verkehrsabfluss des Neubaugebietes in Richtung Norden (Hochriesstraße).

Um den landwirtschaftlichen Verkehr zu verbessern und soweit wie möglich vom Wohngebiet fernzuhalten, werden folgende Maßnahmen geprüft und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter konkretisiert: Zunächst Ausbau der Erschließungsstraße soweit bis die landwirtschaftlichen Betriebe erreicht werden durch die Grünfläche Fl.Nr. 168. Auflassung von Teilbereichen des Feldweges durch den Hof Fl.Nr. 66. Ausbau des Ost-West-Feldweges sowie Anschluss mittels eines Feldweges der Fl.Nr. 150.

Infrastruktur

Schule

Die Grundschule bietet auch weiterhin ausreichend Platz auch im Hinblick auf den Einwohnerzuwachs. Das Schulgebäude ist in einem guten, überaus zeitgemäßen Zustand.

Kindergärten

Die gesetzlich vorgeschriebenen Bedarfspätze sind vorhanden und durch die gegenwärtige Schaffung einer weiteren Mischgruppe gesichert. Aktuell wird die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Kindergartens geplant. Hiermit wird dann der steigende Bedarf mit abgedeckt werden.

Geschäfte, Arztversorgung

Die Gemeinde ist ausreichend ausgestattet mit allen Einrichtungen für den täglichen Bedarf (Lebensmittelmarkt, Metzger, Bäcker, Banken, Apotheke, Gaststätte, Pizzeria). Die bestehenden Einrichtungen sind ausreichend leistungsfähig und können die zusätzliche Bevölkerung versorgen.

Pfaffing ist gut an den ÖPNV angebunden. In der Nähe befindet sich im Ortsteil Forsting der Bahnhof.

Wasser und Abwasser

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung der Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing ausreichend gesichert. Entsprechende Trinkwasserkapazitäten sind vorhanden.

Die gemeindliche Kläranlage ist für 4.800 Einwohnergleichwerte ausgelegt und mit rund 3.600 EWG belastet. Für das angestrebte Wachstum sind also ausreichend Reserven vorhanden.

Mit der größeren Anzahl an Anschlussnehmern werden die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung eher kostengünstiger.

Für die Niederschlagsentwässerung wird eine technische Ableitung im Zuge des Bauleitplanverfahrens und der späteren Erschließungsplanung geprüft, um eine Beeinträchtigung der Grundstücke, vor allem in der östlichen Nachbarschaft, zu vermeiden.

Immissionsschutz

Immissionen, Emissionen, Lärmschutz, Geruch

Südlich der Planungsfläche, aber in ausreichendem Abstand, befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Um Immissionskonflikte (Lärm, Geruch) zu vermeiden, wurden entsprechende Untersuchungen durch ein Fachbüro durchgeführt und im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Die Belange der Landwirtschaft und die Deckung des Wohnbedarfs sind in die Abwägung im Rahmen der Bebauungsplanung einzustellen und zu berücksichtigen.

Lärm

Im Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass die Baugebietsausweisung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf Zufahrtsgeräusche hat. Eine vertiefende Betrachtung erfolgte in einer immissionsschutzfachlichen Untersuchung auch im Hinblick auf den landwirtschaftlichen Verkehr. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsauflagen mit geringem Aufwand erfüllt werden können (Immissionsauflagen nur bei einem Gebäude).

Baugrund

Die Bodenverhältnisse werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens näher untersucht. Dabei wird auch in Betracht gezogen, inwieweit es zu Beeinträchtigungen der Nachbarschaft kommen kann und welche vorbeugenden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ggf. erforderlich sind. Mit den unterschiedlichen Wohnformen soll eine ausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur erreicht werden.

Planung

Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern, überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung. Mit den unterschiedlichen Wohnformen soll eine ausgewogene Bevölkerungs- und Sozialstruktur erreicht werden.

Planerische und gestalterische Festsetzungen werden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung festgelegt und so gestaltet, dass sich die Bebauung harmonisch dem Bestand angliedert.

Grünordnung

Zur Einbindung in die Landschaft wird im Westen und Süden ein breiter Grünstreifen festgesetzt, der sich in einen Streifen öffentliche Grünfläche und einen Streifen private Grünfläche gliedern soll. Geplant ist hier die Anlage einer Streuobstwiese als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Details der Durchgrünung und des Ausgleichs sowie der Ortsrandeingrünung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans geregelt und im Detail festgesetzt.

Für die Ortsrandeingrünung werden nur heimische Laubbäume und Laubsträucher sowie Obstbäume verwendet.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Es stehen ausreichend Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zur Verfügung.

Die Ausgleichsflächen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Teil II - Umweltbericht

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant sind die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen von Pfaffing zur Ansiedlung von Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern sowie die Darstellung von Grünflächen um Werfling und von Bebauung freizuhalten Flächen (landwirtschaftliche Nutzung ohne baulichen Anlagen zulässig).

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

Einschlägige Fachpläne und Fachgesetze stehen der Planung nicht entgegen, da die Fläche nicht von größerer ökologischer Bedeutung ist, die Fläche gut angebunden und die Erschließung gesichert ist.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Es wird zwar eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt. Zur Minimierung des Eingriffs werden Ausgleichsflächen angelegt.

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die einzelnen Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter bewertet und dabei festgestellt, dass keines der Schutzgüter wesentlich negativ beeinflusst wird.

Die Schutzgüter im Einzelnen:

<p><u>Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit</u></p> <p>Durch die Planung entsteht Wohnraum; auch für die heimische Bevölkerung wird der Wohnungsmangel etwas gelindert. Da die Fläche ruhig, abseits stark befahrener Straßen liegt, entsteht ruhiger Wohnraum. Auch die Anlieger der Zufahrtsstraßen werden nur gering belastet, wie das Verkehrsgutachten zeigt.</p> <p>Um Störungen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden, wurden eine Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsgutachten erstellt und die neue Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Betrieben durch einen großzügigen Grünzug getrennt.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ist daher gering.</p>
<p><u>Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</u></p> <p>Da die Planungsfläche für die Neubauten intensiv genutzte Ackerfläche ist und die südliche Grünfläche nur den Bestand festschreibt sind kaum Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt sind gering.</p>
<p><u>Schutzgut Gewässer</u></p> <p>Auf der Planungsfläche befinden sich keine Gewässer. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch. Die Auswirkungen auf das Grundwasser sind gering.</p>
<p><u>Schutzgüter Klima und Luft</u></p> <p>Durch die Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen betroffen. Aufgrund der Emissionen aus der Landwirtschaft wurde ein Geruchsgutachten erstellt; es besagt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Landwirtschaft auf die neue Bebauung entstehen.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind gering.</p>
<p><u>Schutzgut Landschaft</u></p> <p>Die Neubaufäche ist bereits auf zwei Seiten (Norden und Osten) von gleichartiger Bebauung umgeben. Im Süden befindet sich der Ort Werfling und anschließend wieder Wohnbebauung, so dass die Einsehbarkeit der Neubebauung gering ist. Die neue Bebauung hat auch keine Fernwirkung.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind gering</p>
<p><u>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</u></p> <p>Auf der Neubaufäche befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Durch die Planung der Neubebauung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern un-</p>

terbrochen. Das bestehende Baudenkmal (Brechhütte) wird erhalten. Die Denkmäler in Werfling liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind gegenwärtig keine relevanten Wechselwirkungen auf die Schutzgüter erkennbar.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und es müsste eine andere Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Rückhaltung von Oberflächenwasser über Rückhaltebecken mit Sickermulden (geringfügig möglich, Sickerversuche ergaben eine geringe Versickerungsmöglichkeit mit Rückhaltung und Abführung von Überwasser in den bestehenden Ableitungskanal)
- Anlage eines breiten Grünstreifens im Süden und Westen
- Vermeidung eines Zusammenwachsens mit dem dörflichen Ortsteil Werfling durch eine breite Grünfläche

4.2. Ausgleich

- Anlage einer weiteren Streuobstwiese - siehe Bebauungsplan
- Anlage einer Extensivwiese - siehe Bebauungsplan

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Zu den alternativen Planungsmöglichkeiten wird auf die diesbezüglich Erörterung in Teil I „Lage“ verwiesen.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet. Schwierigkeiten und auf dieser Planungsstufe relevanten Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahrens erarbeitet.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar, was zahlreiche Gutachten belegen (Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten, Bodengutachten).

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen von den Beteiligten keine Anregungen, die gegen die Planung sprächen.

Pfaffing, 26.04.2023



Niedermeier
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 31.03.2021

redaktionell geändert: 04.11.2021



Huber Planungs-GmbH

Anhang

- Bedarfsanalyse zum Kap. I - Erforderlichkeit der Planung

ANHANG: Bedarf und Standortsuche

Zunächst wurde im Gemeindegebiet von Pfaffing untersucht, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung (Baulücken, geeignete Freiflächen) vorhanden sind. Dazu wurden die größeren Ortsteile der Gemeinden in Karten dargestellt und mögliche Flächen bewertet (siehe nachfolgende Kartendarstellungen). Außerdem wurde untersucht, ob es Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt. Zudem wurden Flächen zur Umnutzung in Wohnnutzung untersucht. Nachdem diese Möglichkeiten zu keinem Ergebnis führten, entschloss man sich, geeignete Flächen mit guter Ortsanbindung zu suchen.

Bedarf / Strukturdaten

Bevölkerung der Gemeinde Pfaffing	Mai 2011 = 3.856 Einwohner Dez. 2018 = 4.232 Einwohner Zunahme 2011-2018 = 376 Einwohner (in 7,5 Jahren) = 50 Einwohner pro Jahr starke Zunahme der Geburten ab 2015 (2018 ca. 50 Geburten), d.h. bei gleichbleibender Bevölkerungszunahme und Geburtenzahlen besteht für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für mind. 500 Personen - nicht gerechnet sind dabei die zu erwartenden, zusätzlich notwendigen Wohnungen, wenn die jetzigen Kinder und Jugendlichen einen eigenen Hausstand gründen.
und Wohnungen in Pfaffing	75% der Gebäude 1 Wohnung 19% der Gebäude 2 Wohnungen 6 % der Gebäude 3 und mehr Wohnungen
durchschnittliche Haushaltsgröße	ca. 3 Pers. / Haushalt
Einstufung im Zentrale Orte - System	kein zentraler Ort
Gebietskategorie gem. LEP Bayern	Allgemeiner Ländlicher Raum

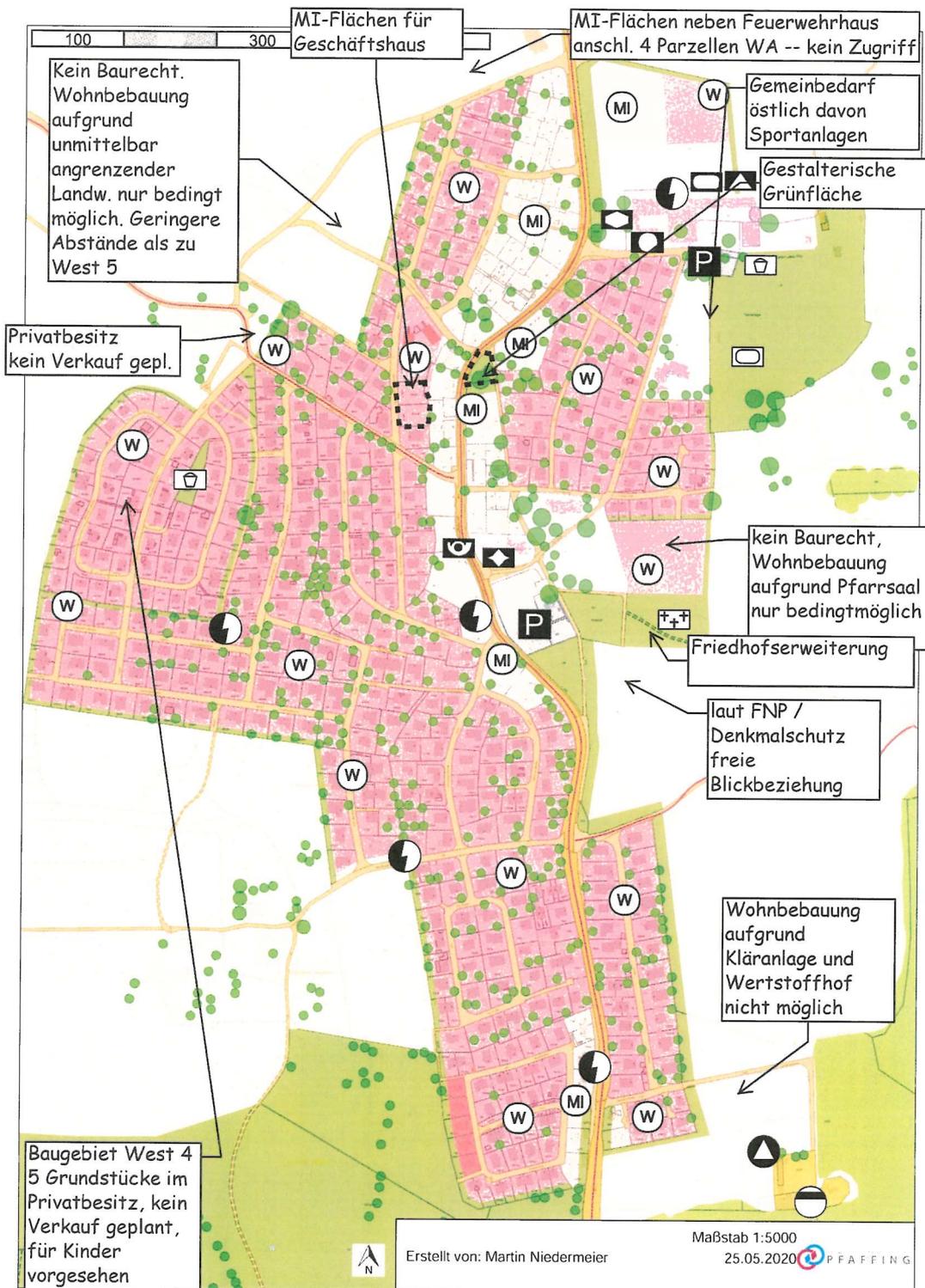
Verkehrsanbindung	übergeordnete Straßen Kr RO 41, B 304 und B15; Verkehrsanbindung gut, möglich ohne Umbau von Anliegerstraßen Verkehrsgutachten Voruntersuchung vorhanden
Zielvorstellungen der Gemeinde	geordnete Siedlungsentwicklung, günstiger Wohnraum für junge Familien, bestehende Infrastruktur erhalten, ausbauen und verbessern

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

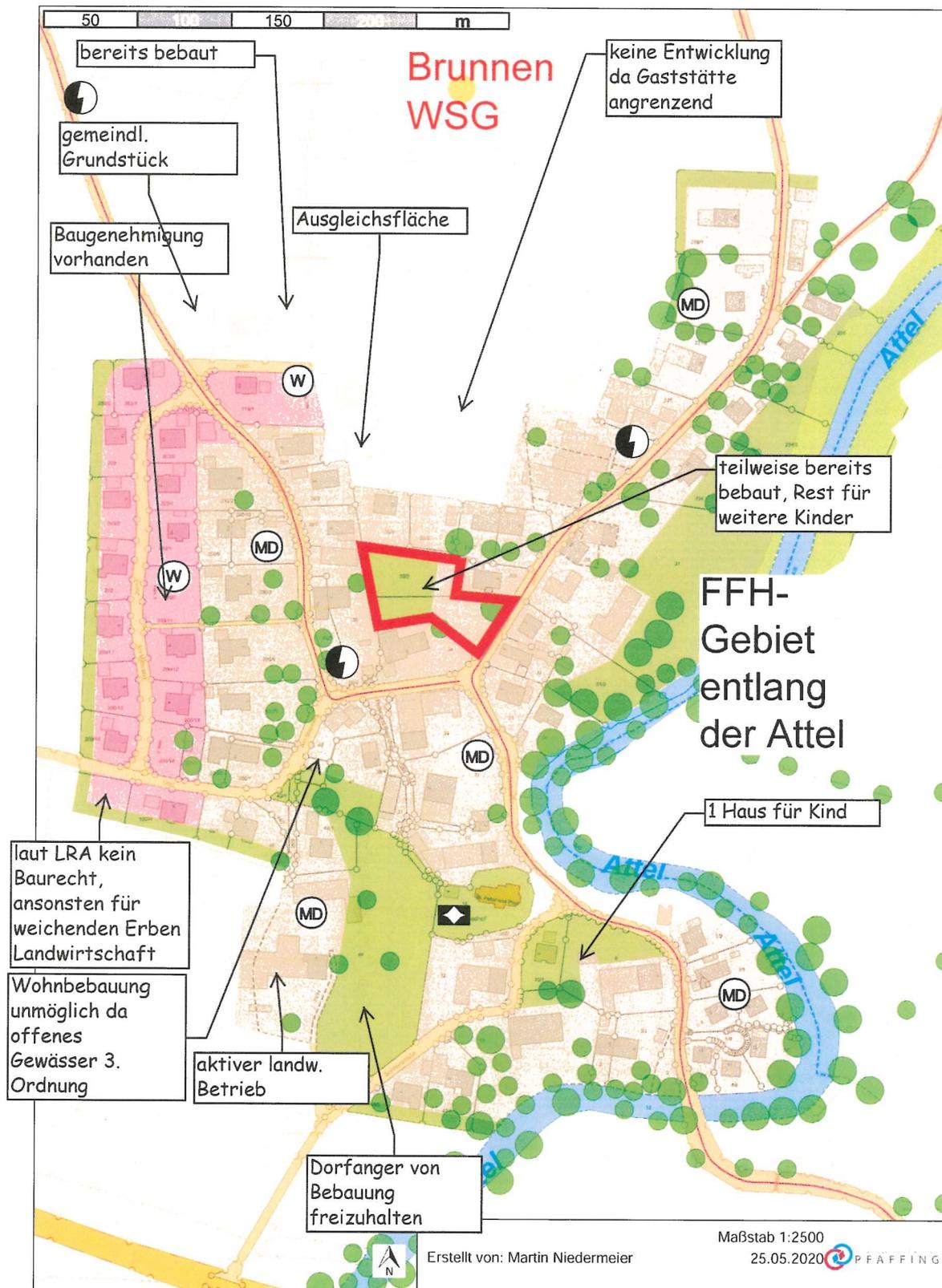
- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung besteht
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
gegenwärtig ist keine mögliche Nutzung leerstehender un- und untergenutzter Gebäude bekannt
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen
gegenwärtig keine umsetzbar
- unbebaute Flächen und Baulücken mit fehlender Verfügbarkeit
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -

Abb. 1-7: im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen mit Anmerkungen, warum gewisse Flächen nicht bebaut werden sollten

1) Pfaffing



2) Rettenbach



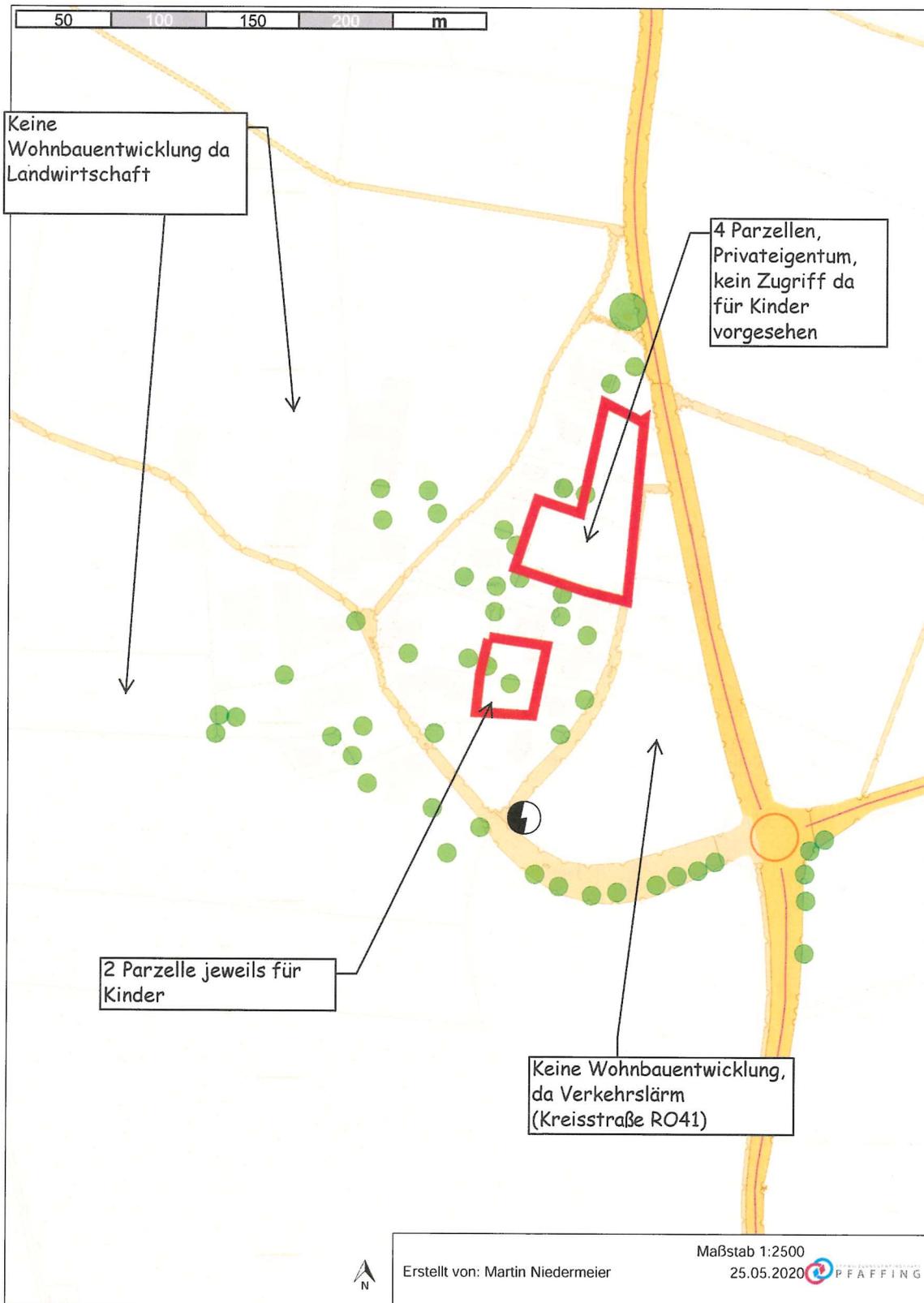
3) Forsting



4) Springbach



5) Ried

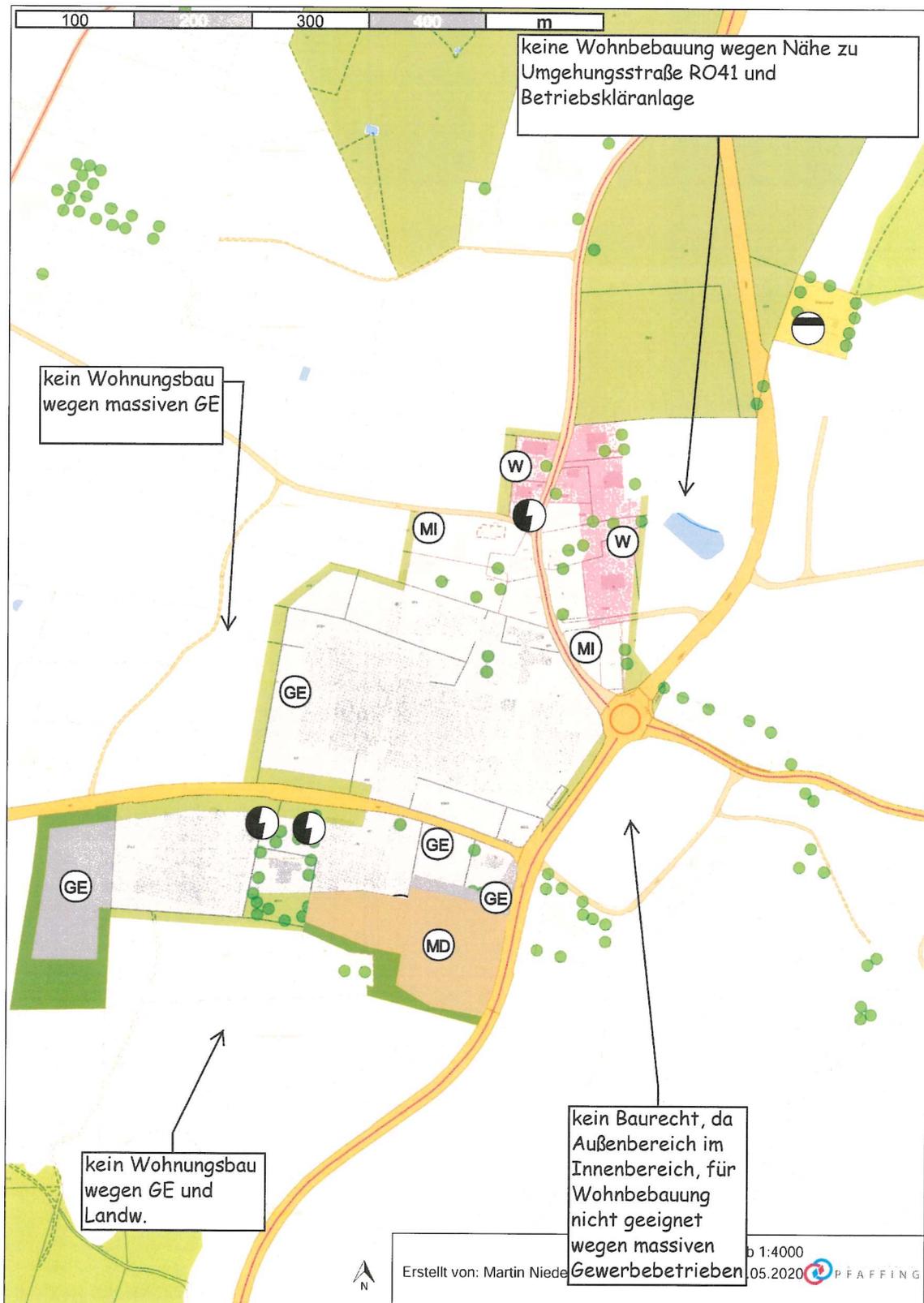


*Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet! ©Daten, LDBV

6) Ebrach



7) Lehen



Tab. Baurecht, davon mit / ohne gemeindlichen Zugriff

Grundstücke mit Baurecht für Wohnen

Ortsteil	Lage	Wohnbauparzelle mit Baurecht	Wohnbauparzelle mit gemeindl. Zugriff	Wohnbauparzelle ohne gemeindl. Zugriff
Pfaffing	West 4	5	0	5
	Hilgener Str.	2	0	2
	Nord 3	4	0	4
Rettenbach	Mitterfeld	2	1	1
	Obere Dorfstraße	2	0	2
	Untere Dorfstraße	1	0	1
Forsting	Am Sportplatz	1	1	0
	Kellerberg 1	1	0	1
Springlbach	Springlbach	1	0	1
Ried	Ried	6	0	6
Ebrach	Ebrach	1	0	1
Lehen	Lehen	0	0	0
Summe		26	2	24

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen

Einwohnerwachstum

Das geplante Baugebiet soll den Wohnbedarf für mindestens 10 Jahre decken. Bis zur Bebaubarkeit des Baugebietes wird über Nachverdichtung versucht, den Wohnraumbedarf so weit möglich zu decken.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung bezüglich vorhandener und geplanter Infrastruktur

Vorhandene Infrastruktur

- Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing ausreichend gesichert. Entsprechende Trinkwasserkapazitäten sind vorhanden.

- Schmutzwasserentsorgung

Die gemeindliche Kläranlage ist für 4.800 Einwohnergleichwerte ausgelegt und aktuell mit rund 3.600 Einwohnergleichwerten belastet. Für das angestrebte Wachstum sind also ausreichend Reserven vorhanden.

- Regenwasserentsorgung

Regenwasser soll primär soweit in geringem Umfang möglich auf den Baugrundstücken versickert bzw. verwendet werden (über die Gartenflächen). Regenwassernutzung ist laut Bebauungsplan aus ökologischer Sicht gewünscht. Überschüssiges Regenwasser kann über den bestehenden Regenwasser-Entlastungskanal mit vorherigen Rückhalteeinrichtungen abgeleitet werden.

- Kindergartenplätze

Die gesetzlich vorgeschriebenen Bedarfsplätze sind vorhanden und derzeit durch die Schaffung einer weiteren Mischgruppe gesichert. Aktuell wird die Sanierung und Erweiterung eines bestehenden Kindergartens geplant. Hier wird dann auch der steigende Bedarf mit gedeckt werden.

▪ Grundschule

Die Grundschule bietet auch weiterhin ausreichend Platz. Durch die bisherigen Sanierungsarbeiten sowie den laufenden Modernisierungsarbeiten ist das Schulgebäude in einem guten und überaus zeitgemäßen Zustand.

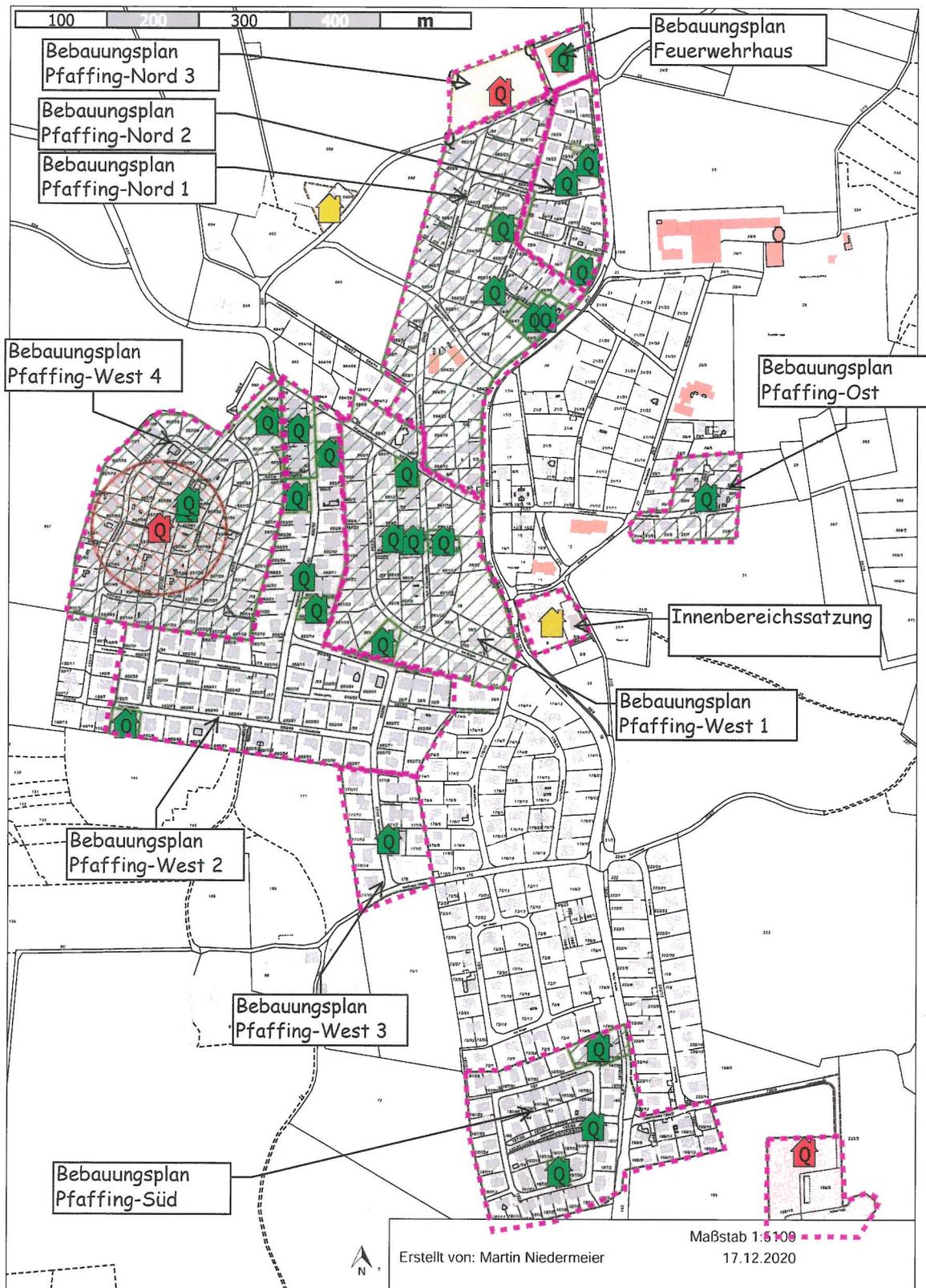
Fazit: Somit sind keine gravierenden Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

Vorhandenes Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen

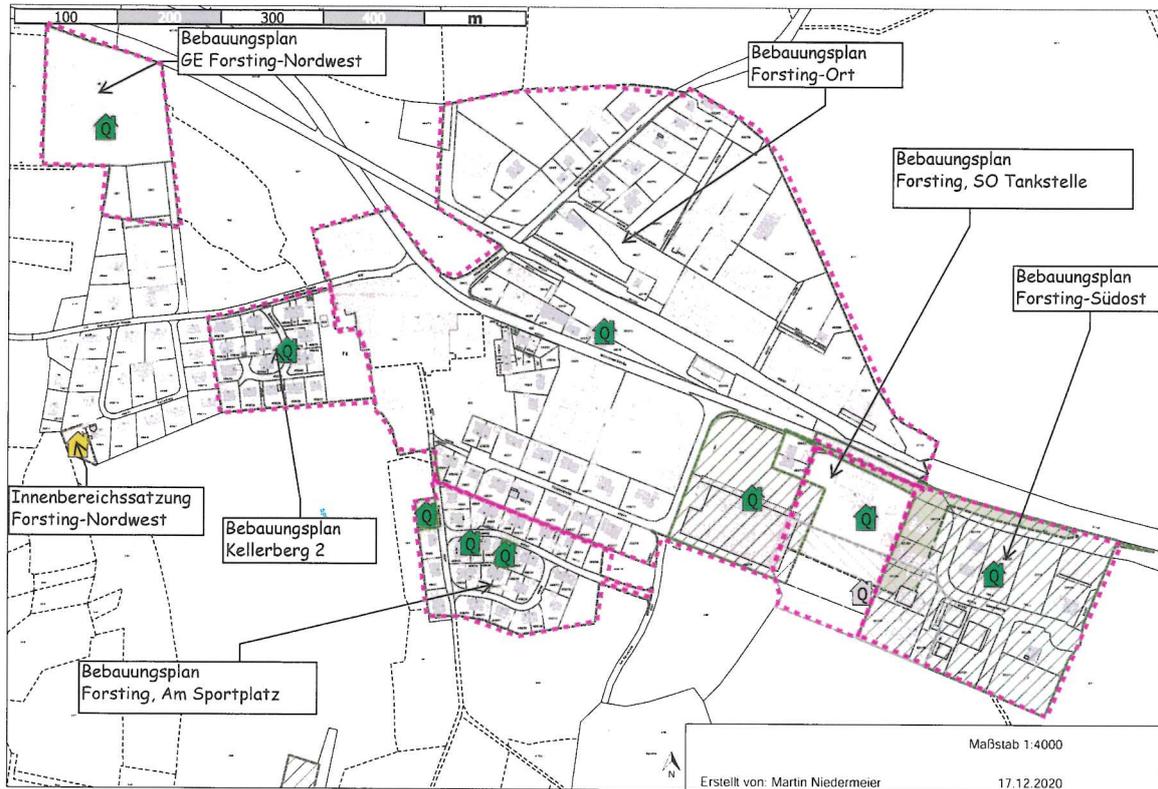
siehe Abbildungen 8 bis 14

Abb. 8-14: vorhandenes Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen

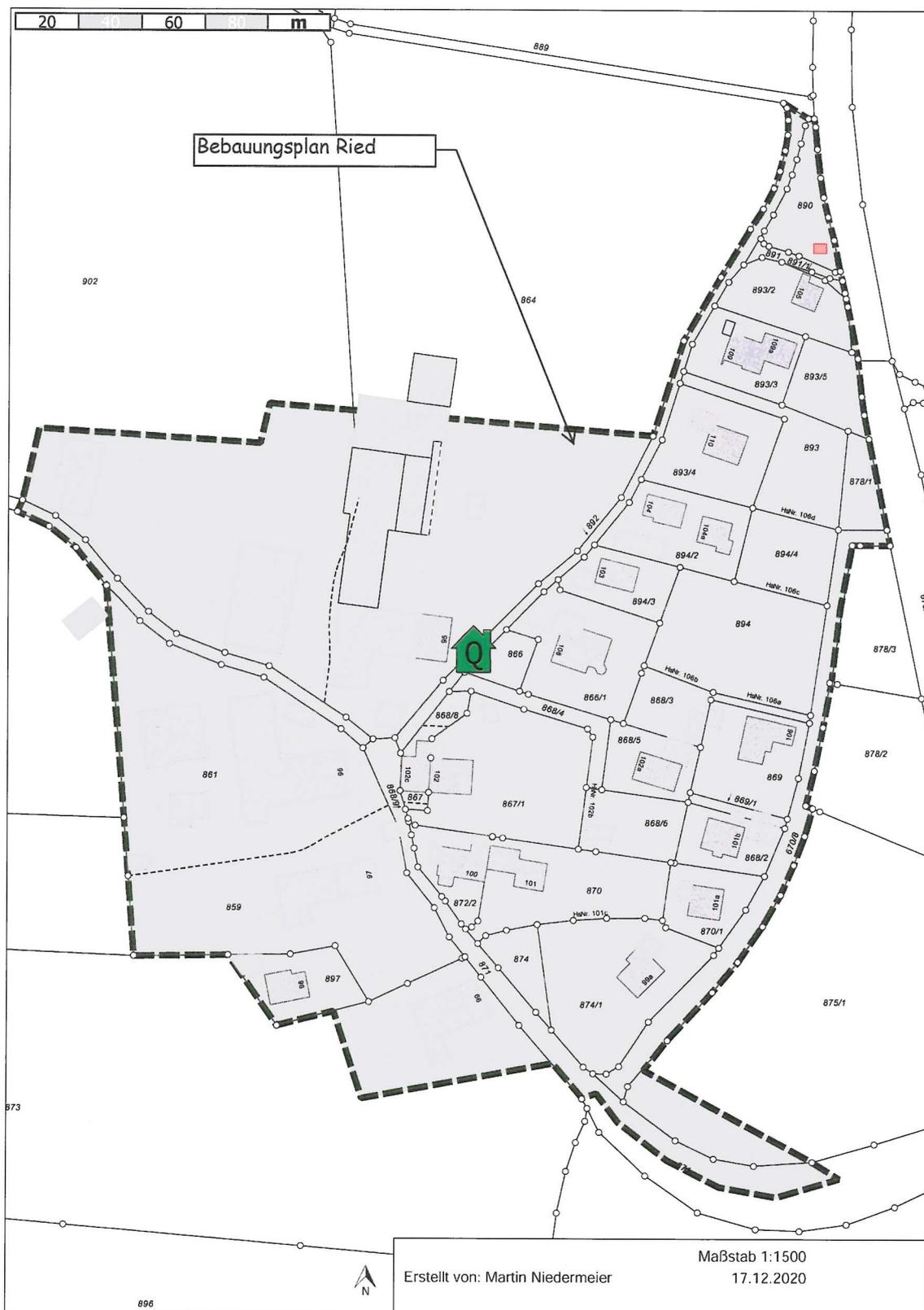
8) Pfaffing



10) Forsting

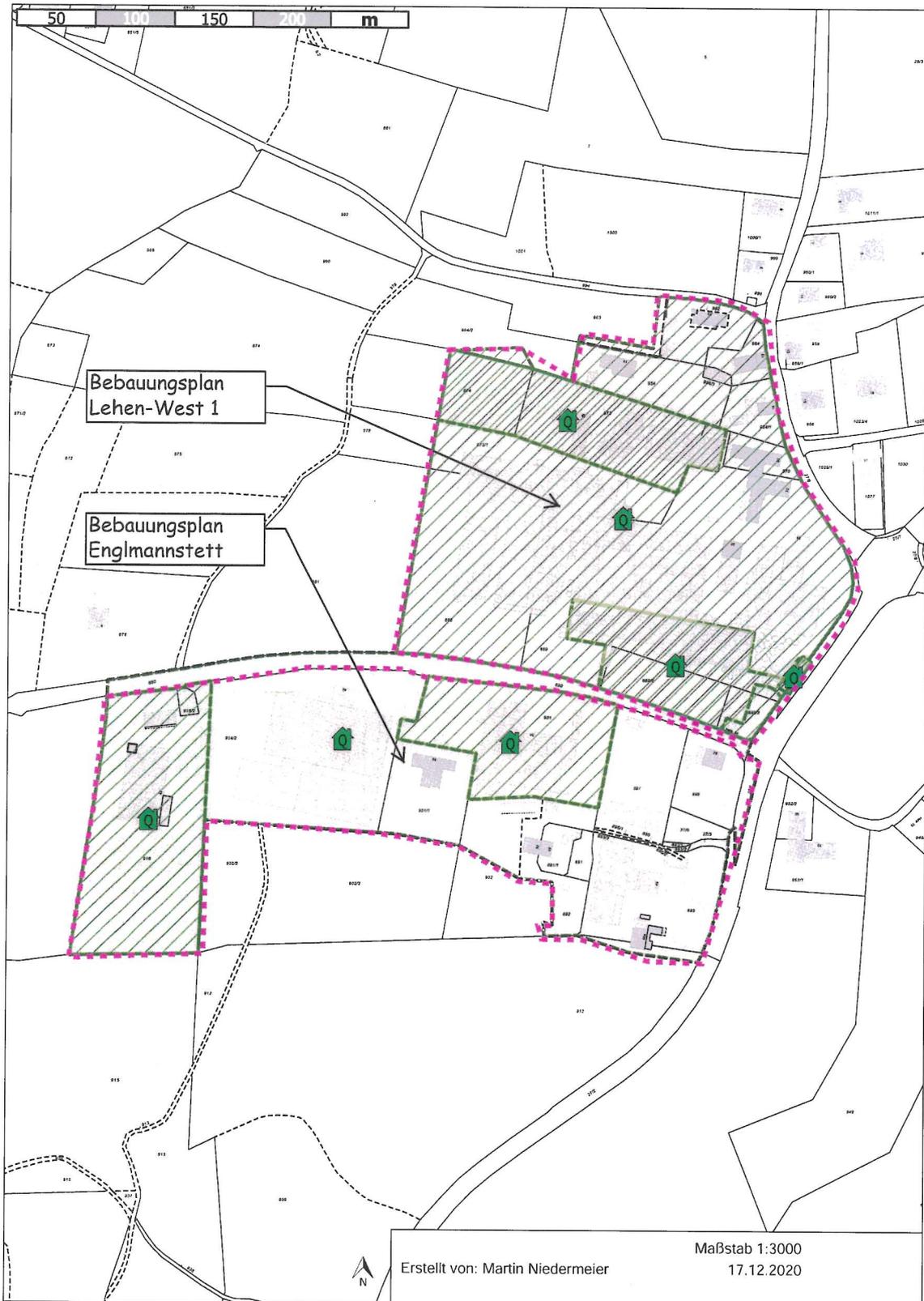


12) Ried



*Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! * Daten: LDBV

14) Lehen



Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Gemeinde Pfaffing.