

Original

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEGEBIET FORSTING NORD"

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.02.2020
Entwurf: 02.07.2020
Entwurf: 01.10.2020

Entwurfsverfasser:

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

Teil I - Planungsbericht

Lage

Das Planungsgebiet für das Gewerbegebiet Forsting Nord liegt in der Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim, im Ortsteil Forsting direkt an der Bundesstraße 304 und an der Bahnstrecke Grafing Bf - Wasserburg Bf der Südostbayernbahn.

Standortfindung

Für den überplanten Bereich ändert die Gemeinde Pfaffing derzeit ihren Flächennutzungsplan und führt das entsprechende Änderungsverfahren durch. Dabei wurde auch die Eignung des Standortes sowie Alternativen dazu geprüft. Es wurde festgestellt, dass keine größeren Reserveflächen im Gemeindegebiet vorhanden sind, zumal innerörtliche Flächen an Wohnbebauung aus Konfliktgründen (Immissionsschutz) ausscheiden. Ausgewiesene Gewerbegebietsflächen sind bebaut bzw. für Bebauung bereits vergeben. Das jetzt ausgewiesene Gebiet ist sehr gut an das Straßennetz angebunden (Bundesstraße, Bahnlinie mit Haltepunkt, Ort Forsting in der Nähe), eine Zufahrt ist möglich, ohne dass Wohngebiete tangiert werden. Das Gelände ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs und wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung ist günstig möglich. Das neue Gebiet ist unmittelbar an ein bestehendes Gewerbegebiet angebunden. Übergeordnete Planungen sprechen nicht gegen die Ausweisung (Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm); das Anbindegebot gem. LEP ist voll erfüllt.

Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet Forsting. Im Süden grenzt die Bahnlinie und im Südwesten die B 304 an, anschließend folgen kleine, landwirtschaftlich genutzte Flächen und anschließend eine Brauerei mit Lagerhalle und Gaststätte. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Bestand

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Es ist im Wesentlichen eben bis auf eine kleine Senke am westlichen Planungsrand, die als Sicker- und Rückhaltebecken für die Regenentwässerung geplant ist. Die Fläche ist frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Gewässer

Auf dem Planungsgebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Der Flurabstand zum Grundwasser ist groß, der Boden ist sickerfähig.

Denkmalschutz

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für die Planungsfläche und ihre nähere Umgebung keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet.

Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche und in ihrer näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete.

Biotope

Auf der Planungsfläche und in ihrer näheren Umgebung befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland oder sonstige ökologisch wertvolle Flächen.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine gemeindliche Stichstraße, die zur Kreisstraße RO 41 (Forsting - Albaching) führt, die unmittelbar anschließend in die Bundesstraße 304 mündet. Die Anbindung an die Kreisstraße RO 41 ist bereits vollständig ausgebaut. Nachdem hier die bisherige Spedition nicht mehr tätig ist, wird sich hier trotz der GE-Erweiterung der Verkehr reduzieren. Die Stichstraße erhält einen Notwegeanschluss, der auf einen Privatweg führt, der dann wieder in die Kr RO 41 mündet. Damit hier kein regelmäßiger Ringverkehr über den Privatweg stattfindet, wird die Notzufahrt nur als Kiesweg ausgeführt. Zwischen der Stichstraße und der Bahnlinie Wasserburg – Ebersberg werden Park- und Ride-Stellplätze für den Haltepunkt Forsting errichtet, der sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Trinkwasser, Löschwasser

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist bereits in ausreichender Dimension vorhanden. Die Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden, notwendige Hydranten werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus der Straßenentwässerung wird in einer noch nachzumodellierenden Geländemulde versickert. Dabei sollen auf dem Muldenboden auch kleinere wechselfeuchte Mulden entstehen. Das natürlich gestaltete Becken, ohne Verbau, soll biotopartig gestaltet werden.

Die Entwässerung der Privatgrundstücke erfolgt über Geländemulden mit belebtem Oberboden auf jedem Grundstück separat.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung von zwei bis vier, überwiegend örtlichen Gewerbebetrieben.

Art der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO wurden folgende zulässige und nicht zulässige Nutzungen festgesetzt:

Allgemein zulässig sind

1. maximal eine Betriebsleiterwohnung pro Gewerbebetrieb, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
2. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
3. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Vergnügungsstätten,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
4. Tankstellen,
5. Lebensmitteleinzelhandel, innenstadtrelevanter Einzelhandel und Fabrikverkauf / Factory-Outlet-Center.

Diese Nutzungen wurden ausgeschlossen, da es vorrangiges Ziel der Gemeinde ist, Gewerbe anzusiedeln und entsprechende Arbeitsplätze zu schaffen.

Weitere Festsetzungen

Da das Gelände fast eben ist, wurde eine NN-Höhe von 503,50 m festgelegt, ab der die maximale Wandhöhe festgesetzt ist.

Da die Umgebungsbebauung sehr unterschiedlich ist (insbesondere unterschiedlichste Dachformen und -neigungen), wurden die gestalterischen Festsetzungen großzügig ausgelegt (Dachneigung 3-20° sowie Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und die Art und maximale Höhe von Zäunen).

Um extrem verunstaltende Werbung zu vermeiden, wurden für die Werbeanlagen Beschränkungen festgesetzt.

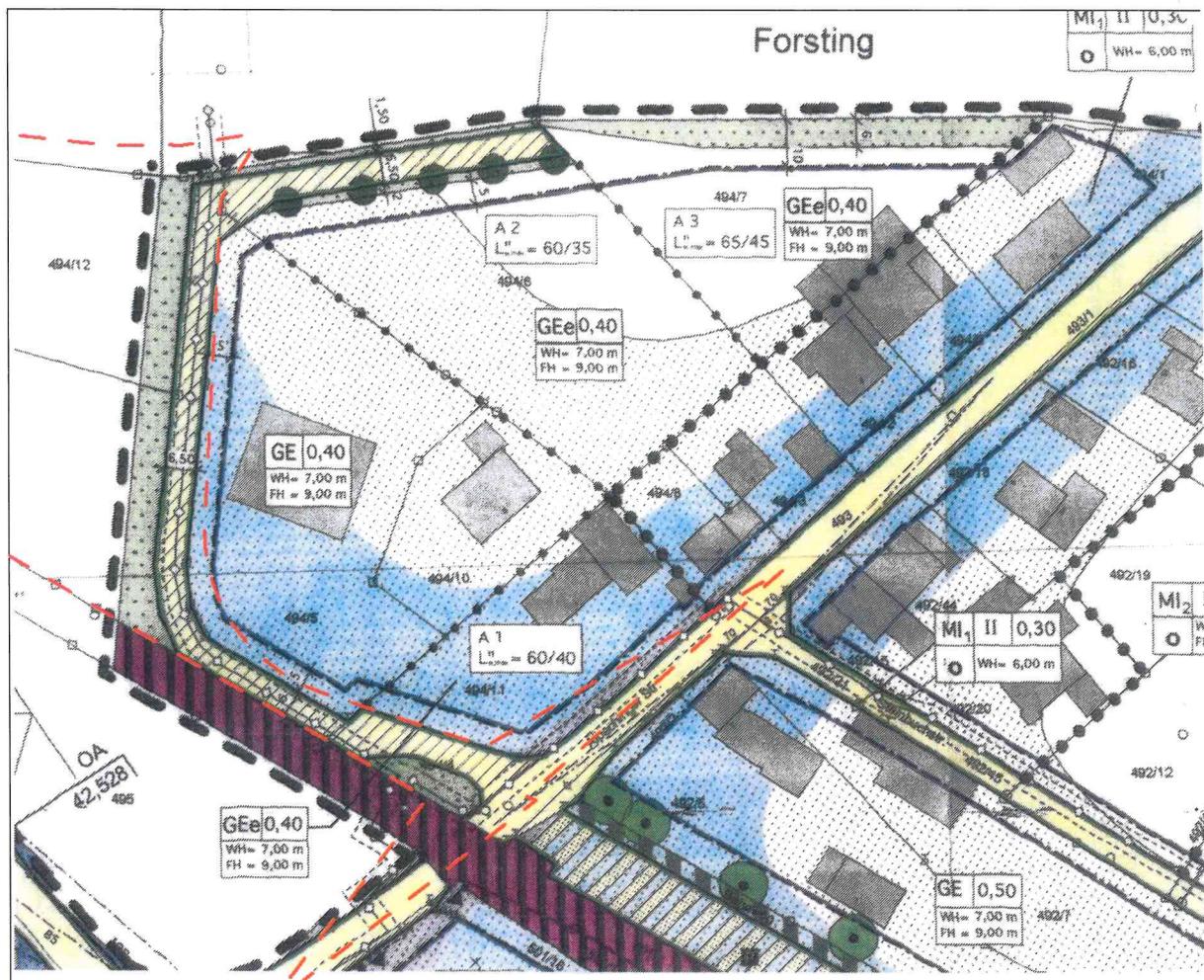
Zur Einbindung in die Landschaft ist nach Norden und teilweise zur Münchner Straße hin ein breiter Grüngürtel mit heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern geplant. Die kleine Sen-

ke im Westen wird ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. (Ausgleichsfläche biotopartig gestaltet, Sicker- und Rückhaltemulde ohne Verbau mit wechselfeuchten Mulden an der Sohle sowie mit heimischen Laubbäumen an den Böschungen).

Die Park- and Ride-Stellplätze werden mit kleinkronigen heimischen Laubbäumen überstellt (Wuchshöhe beschränkt, so dass sie bei Windwurf nicht in die Bahnanlagen fallen).

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Forsting Nord“ tritt für den räumlichen Geltungsbereich nach Planzeichen Ziff. B.1. 6.1. der Bebauungsplan „Forsting“ außer Kraft. Mit diesem Bebauungsplan wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes „Forsting“ vollinhaltlich überplant.

Abb. Bebauungsplan Forsting: - - - - überplanter / außer Kraft tretender Bereich



In den Bebauungsplan wurden zahlreiche Hinweise der Deutschen Bahn AG betreffend die angrenzend verlaufende Bahnstrecke sowie des Staatlichen Bauamtes Rosenheim betreffend die angrenzend verlaufende Bundesstraße B304 aufgenommen.

Immissionsschutz

Zu den Fragen des Immissionsschutzes wurde eine Schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Greiner erarbeitet - siehe Anhang. Die wesentlichen Aussagen wurden in die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen. Dabei wurden Lärmpegelbereiche mit erhöhten Anforderungen an den Schallschutz festgelegt - siehe Plan.

Dies ist zulässig, da die Gemeinde auch über ein Gewerbegebiet ohne Immissionskontingent verfügt (Gewerbegebiet Forsting Ost).

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird entsprechend dem Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* geregelt. Da die Planungsfläche gut angebunden ist und ökologisch von keiner großen Bedeutung ist, erscheint ein Ausgleichsfaktor von 0,5 ausreichend.

Die Eingriffsfläche wird dazu eingestuft in

Kategorie I - Fläche mit geringer ökologischer Bedeutung (intensiv genützte landwirtschaftliche Fläche ohne Baum- und Strauchbewuchs)

Typ A - Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad, GRZ 0,60

Der Ausgleich erfolgt teilweise durch die biotopartige Gestaltung des Sicker- und Rückhaltebeckens im Westen der Planungsfläche (1.556 m²) und teilweise durch die Anlage einer externen Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche Nr. 25 aus dem Ökokonto der Gemeinde Pfaffing, Januar 2008 (aber noch nicht angelegt), Fl.Nr. 1079/2 Gemarkung Rettenbach, in einer Größe von 1.899 m² mit Entwicklung zu einer Extensivwiese / Streuwiese, bisher intensiv landwirtschaftlich genützt, umgeben von Biotopen). Gesamtausgleich 3.455 m².

Berechnung

$6.910 \text{ m}^2 \times 0,50 = 3.455 \text{ m}^2$, davon innerhalb 1.556 m² und 1.899 m² als externe Ausgleichsfläche.

Zusammenfassung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine wesentlichen Anregungen und Einwendungen, die eine wesentliche Änderung des Planes oder der Begründung notwendig gemacht hätten.

Teil II - Umweltbericht

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes im Norden von Forsting zur Ansiedlung von zwei bis vier Gewerbebetrieben.

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 vorhanden 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 wird jedoch Oberflächenwasser wieder versickert und eine externe Ausgleichsfläche 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:

Mensch, menschliche Gesundheit	Die Planung hat keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Zur Vermeidung schädlicher Lärmemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Ergebnisse in den Plan eingearbeitet.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Für das Schutzgut hat die Planung positive Auswirkungen, da die Fläche im Augenblick ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. In Zukunft entstehen Pflanzungen und ökologisch wertvolle Sickerbecken. Außerdem wird die Artenvielfalt durch die Anlage von Ausgleichsflächen erhöht.
Klima und Luft	Die Planungsfläche hat keinen Einfluss auf das Schutzgut. Die Fläche ist kein Kaltluftentstehungsgebiet und keine Frischluftschneise.
Landschaft	Die Fläche hat keinen wesentlichen Einfluss auf das Landschaftsbild. Sie ist frei von Baum- und Strauchbewuchs und Gewerbebauten vorgelagert, die bereits jetzt das Landschaftsbild prägen.
Boden und Fläche	Durch die Planung wird zwar Boden versiegelt, dafür jedoch an anderer Stelle durch Eingrünungen und externe Ausgleichsflächen ökologisch aufgewertet.
Wasser	Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer oder Wasserschutzgebiete; der Grundwasserabstand ist groß. Da Niederschlagswasser auf der Planungsfläche wieder vollständig versickert wird, hat die Planung keinen Einfluss auf das Schutzgut.
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Kulturgüter. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern unterbrochen.

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 Gewerbefläche ausgewiesen werden.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Versickerung des Oberflächenwassers an Ort und Stelle über Sickermulden
- Anlage eines breiten Grünstreifens im Norden und teilweise an der Bundesstraße

4.2. Ausgleich

- Anlage einer Ausgleichsfläche (intern ökologisch gestaltete Sickermulde, extern extensive Wiesenfläche, Streuwiese)

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Flächen mussten nicht gesucht werden, da im Gemeindegebiet keine weiteren geeigneten Flächen im Innenbereich vorhanden sind, die gewählte Fläche ökologisch nicht von großer Bedeutung ist, das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird, die Erschließung kostengünstig an den Bestand angeschlossen werden kann und die Fläche gut an bestehende Bauflächen angebunden ist.

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

Es wurde keine besondere Methodik angewendet. Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Überwachung der Ausgleichsflächen durch die Gemeinde
- Kontrolle der Eingrünung durch die Gemeinde

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine relevanten Einwendungen.

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.

Pfaffing, 21. April 2021



Josef Niedermeier

Erster Bürgermeister



Rosenheim, 01.10.2020

