

*Original*

**GEMEINDE PFAFFING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "PFAFFING - NORD III"**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.02.2020

Entwurf: 04.06.2020

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 Baugebiet Pfaffing - Nord III liegt in der Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim, am nördlichen Ortsrand des Hauptortes an der Bgm.-Bodmeier-Straße, die von der RO 41 abzweigt.

### **Standortwahl**

Die Standortwahl erfolgte bereits früher, als die überwiegende Planungsfläche bereits in einer Flächennutzungsplanänderung als WA ausgewiesen wurde und die Gemeinde keine Möglichkeit einer weiteren Innenentwicklung im Ort Pfaffing sowie den weiteren größeren Orten in der Gemeinde sieht. Brachliegende oder ungenutzte innerörtliche Flächen sind nicht vorhanden.

### **Umgebung**

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das Feuerwehrhaus Pfaffing.

Im Süden liegen Wohnbauflächen, im Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **Bestand**

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist im Wesentlichen eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs.

## **Gewässer**

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

## **Denkmalschutz**

Im Bayerischen Denkmalatlas sind für die Planungsfläche und ihre nähere Umgebung keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder Landschaftsprägende Denkmäler verzeichnet. Lediglich an der Einmündung Schulstraße / Hauptstraße steht ein Bildstock (D-1-87-159-2). Zur Pfarrkirche (D-1-87-159-1) beträgt der Abstand (Luftlinie) ca. 550 m. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

## **Immissionsschutz**

Um Immissionsprobleme ausschließen zu können, wurde eine Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

### **Untersuchungsergebnisse Gewerbegeräusche (Feuerwehr)**

Aufgrund des Übungsbetriebs der Freiwilligen Feuerwehr ergeben sich während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) an den Bauraumgrenzen im Bereich des MI-Gebietes Beurteilungspegel von maximal ca. 49 dB(A) und im WA-Gebiet von maximal ca. 36 dB(A).

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für MI- bzw. WA-Gebiete (60 dB(A) bzw. 55 dB(A) tags) werden tags deutlich unterschritten.

Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr, lauteste Nachtstunde) ergeben an den Bauraumgrenzen im Bereich des MI-Gebietes Beurteilungspegel von maximal ca. 46 dB(A) und im WA-Gebiet von maximal ca. 32 dB(A).

Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für MI-Gebiete (45 dB(A) nachts) wird an der östlichen Baugrenze des MI-Gebietes um maximal ca. 1 dB(A) überschritten.

Gemäß der TA Lärm dürfen einzelne, kurzzeitige Pegelspitzen den Immissionsrichtwert nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten ("Maximalpegelkriterium"). Im vorliegenden Fall können nach 22:00 Uhr (Nachtzeit) durch Pkw-Abfahrten auf dem benachbarten Feuerwehrgelände Überschreitungen der zulässigen Maximalpegel auftreten (z.B. durch Pkw-Türenschnellen auf dem Parkplatz westlich des Feuerwehrgebäudes). Zur Einhaltung des

Maximalpegelkriteriums ist ein Mindestabstand von 15 m vom Rand des Parkplatzes zu schutzbedürftigen Wohngebäuden im MI-Gebiet erforderlich.

Innerhalb des WA-Gebietes wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für WA-Gebiete (40 dB(A) nachts) nachts deutlich unterschritten. Auch hinsichtlich des Maximalpegelkriteriums stellt sich die Situation unkritisch dar.

Aufgrund der schalltechnischen Situation während der Nachtzeit sind Schallschutzmaßnahmen zu beachten, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

### **Untersuchungsergebnisse Verkehrsgeräusche**

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Kreisstraße RO 41 ergeben sich innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von maximal ca. 51 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts im Bereich der östlichen Baugrenze des MI-Gebietes. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für MI-Gebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) werden deutlich unterschritten.

Innerhalb des WA-Gebietes erreichen die Beurteilungspegel Werte von maximal 40 dB(A) tags und 32 dB(A) nachts. Auch hier werden die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) deutlich unterschritten.

Innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine erhöhten Anforderungen an Schallschutz gegen die Verkehrsgeräusche der Kr RO 41.

### **Schutzgebiete**

Auf der Planungsfläche und in ihrer näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz und kein Wasserschutzgebiet (das Trinkwasserschutzgebiet liegt ca. 1 km östlich vom Planungsgebiet).

### **Biotope**

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

## **Regionalplanung**

Die Planungsfläche ist von keinem Vorranggebiet der Regionalplanung belegt.

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 12 *Filzen westlich von Pfaffing* ist erst westlich von Hilgen / Pfaffing ausgewiesen.

Das Wasserwirtschaftliche Vorranggebiet für Trinkwasser Pfaffing / Edling ist ca. 1 km entfernt.

## **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Bgm.-Bodmeier-Straße, die an die Kreisstraße RO 41 anschließt.

## **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

## **Trinkwasser**

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist bereits in ausreichender Dimension vorhanden.

## **Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser wird entsprechend den Regeln der Technik versickert.

Die Versickerung erfolgt jeweils auf den privaten Grundstücken und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Eine weitere Versickerung öffentlicher Flächen ist nicht notwendig.

## **Planung**

### Art der Nutzung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes zur Ansiedlung von einigen kleineren Gewerbebetrieben bzw. einer Wohnbebauung. Die künftigen Grundeigentümer stehen bereits fest.

### Höhenlage bzw. Wandhöhe der Gebäude

Um die maximale Wandhöhe klar definieren zu können, wurden NN-Höhen festgelegt, ab denen die maximalen Wandhöhen gemessen werden. Um größere Geländeänderungen ausschließen zu können, wurde festgesetzt, dass je Gebäude nur zwei Lichtgräben mit maximal 1/3 der Grundrisslänge und maximal 1,5 m unter OK fertiger Fußboden Erdgeschoss zulässig sind.

### Gestalterische Festsetzungen

Um die Gebäude optimal in die Umgebung einzufügen, wurden gestalterische Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Fassadengestaltung, zu Wandhöhen sowie zu Zäunen und Werbeanlagen getroffen. Insbesondere störende Werbeanlagen sollen ausgeschlossen werden.

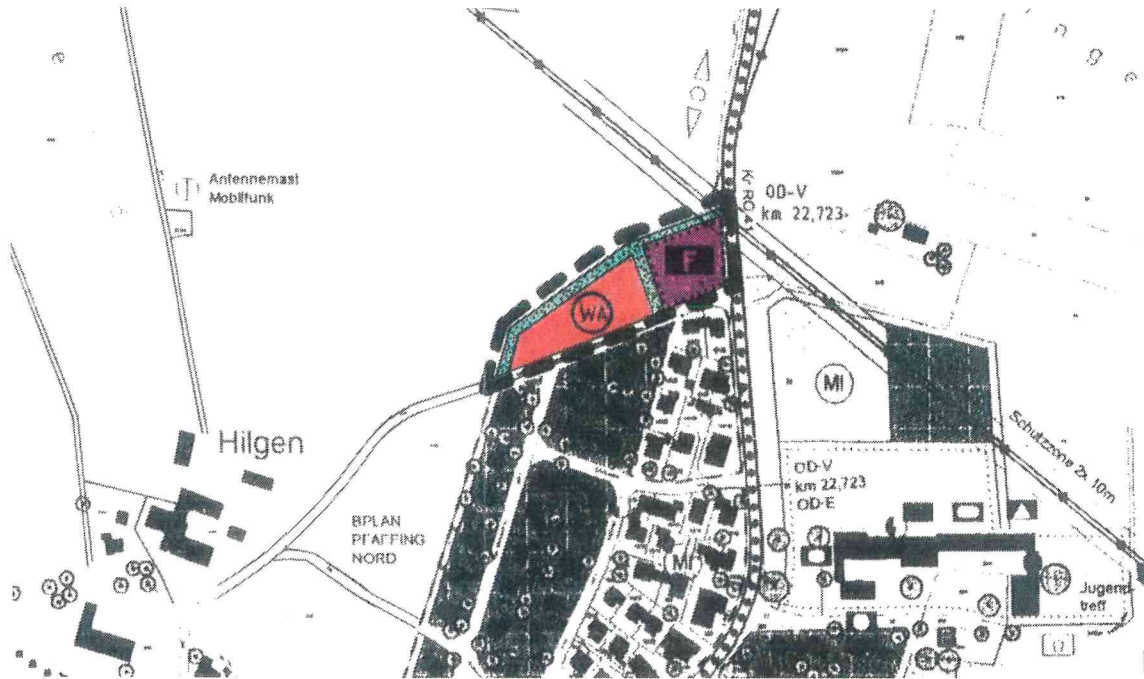
### Grünordnung

Zur Einbindung in die Landschaft ist nach Norden und Westen hin ein breiter Grüngürtel geplant, der mit Obstbäumen zu bepflanzen ist. Entlang der Bgm.-Bodmeier-Straße sind heimische Laubbaum-Hochstämme festgesetzt.

## Rechtsgrundlage des Bebauungsplans

Derzeit ist das Gebiet von der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt - siehe Abbildung.

Gegenwärtig wird im Rahmen einer weiteren Flächennutzungsplanänderung die Fläche wie im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet überplant.



## 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, ist ein Ausgleichsfaktor von 0,5 für das Mischgebiet und von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet zu wählen.

Dabei wird das Mischgebiet eingestuft in Typ A, Kategorie I intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne große ökologische Bedeutung, frei von Baum- und Strauchbewuchs, hoher Versiegelungsgrad,  $GRZ > 0,35$  und das Allgemeine Wohngebiet in Typ B, Kategorie I intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne große ökologische Bedeutung, frei von Baum- und Strauchbewuchs, niedriger Versiegelungsgrad,  $GRZ \leq 0,35$ . Der Ausgleich erfolgt durch Abbuchung einer gemeindlichen Fläche vom Ökokonto für das Mischgebiet und Anlage einer extensiven Wiese für das Allgemeine Wohngebiet.

Berechnung Eingriffsfläche Ost (Mischgebiet), incl. Straßenanteil und Eingrünung

$3.080 \text{ qm} \times 0,5 \text{ Ausgleichsfaktor} = 1.540 \text{ qm}$  (auf Ausgleichsfläche Nr. 25 des Ökokontos).

Die Eignung der Ökokontofläche wurde vom Landratsamt festgestellt. Hier wurde in den vergangenen Jahren die Bewirtschaftungsintensität bereits zurückgenommen.

Berechnung Eingriffsfläche West (Allg. Wohngebiet), incl. Straßenanteil und Eingrünung

$3.052 \text{ qm} \times 0,4 \text{ Ausgleichsfaktor} = 1.221 \text{ qm}$  (auf Fl.Nr. 842 Gemarkung Pfaffing).

Da die Ausgleichsfläche nur mit einem Aufwertungsfaktor von 0,5 angerechnet wird, erhöht sich die zu extensivierende Fläche auf  $1.221 \text{ qm} \times 2 = 2.442 \text{ qm}$ .

Die Flächen und Maßnahmen sind im Planteil dargestellt.

### **Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen die Planung sprachen.



## **Teil II - Umweltbericht**

### **1.0. Einleitung**

#### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets im Norden von Pfaffing zur Ansiedlung einiger kleinerer Gewerbebetriebe und einiger Wohngebäude.

#### **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. Die Planung widerspricht weder dem Regionalplan 18 noch dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Das Anbindegebot entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist voll erfüllt.

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

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.

#### Schutzgut Mensch

Für den Menschen hat die Fläche gegenwärtig keine Bedeutung. In Zukunft entstehen hier ruhige Wohnbauflächen und einige Arbeitsplätze in einem nichtstörenden Gewerbe.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Es wird zwar eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt. Zur Minimierung des Eingriffs wird jedoch Oberflächenwasser wieder versickert und externe Ausgleichsflächen angelegt.

#### Schutzgut Gewässer, Grundwasser

Es sind keine Gewässer auf der Planungsfläche oder in der näheren Umgebung vorhanden. Der Grundwasserabstand ist groß. Oberflächenwasser wird wieder versickert. Damit werden weder Oberflächengewässer beeinträchtigt, noch das Grundwasser verändert.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere

Es sind keine schützenswerten Pflanzen- und Tierarten betroffen, da die Planungsfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und frei von Baum- und Strauchbewuchs ist. Durch die Ausgleichsmaßnahmen und die Pflanzgebote entstehen neue ökologisch wertvolle Flächen für die Pflanzen- und Tierwelt. Damit wird das Schutzgut Pflanzen und Tiere aufgewertet.

#### Schutzgut Landschaft

Durch die Planung wird das Landschaftsbild nicht wesentlich negativ beeinflusst, da sie bereits auf zwei Seiten von Bebauung umgeben ist. Durch die Eingrünung mit Obstbäumen, der Pflanzung heimischer Laubbäume entlang der Straße sowie den gestalterischen Festsetzungen wird die neue Bebauung harmonisch an den Ortsrand eingefügt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche hat keine Bedeutung für Klima und Luft (kein Kaltluftentstehungsgebiet, keine Kaltluftschneise).

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von der Planung sind keine Kulturgüter betroffen (keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen, Sichtbeziehungen zu Baudenkmäler werden nicht beeinträchtigt).

### **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 Wohn- und Mischgebietsfläche 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 Westen
- Pflanzung einer Allee mit heimischen Laubbäumen entlang der Bgm.-Bodmeier-Straße

#### **4.2. Ausgleich**

- Anlage einer Ausgleichsfläche
- Abbuchung einer Fläche vom Ökokonto der Gemeinde

### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Flächen mussten nicht gesucht werden, da die 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 (Wohnbauflächen im Süden, die Feuerwehr im Osten).

## 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)

Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen der weiteren Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

## 8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen, die einen weiteren Detaillierungsgrad des Umweltberichts erforderlich machten.

Pfaffing, **21. April 2021**

Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 04.06.2020

