

Original

**GEMEINDE PFAFFING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN "RETTENBACH - MITTERFELD"**

**3. Änderung und Erweiterung**

**BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 01.09.2016  
Entwurf: 01.12.2016  
redaktionell geändert: 01.06.2017

Entwurfsverfasser:

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

## **Planungsgrundlage**

Planungsgrundlage war der rechtsverbindliche Bebauungsplan *Rettenbach - Mitterfeld* sowie seine beiden Änderungen.

Im Rahmen der 2. Änderung und Erweiterung wurden bereits vier weitere Parzellen im Norden ausgewiesen. Dazu wurde auch der Flächennutzungsplan angepasst.

Für die neu geplante Erweiterung des Bebauungsplanes um eine Bauparzelle soll der Flächennutzungsplan in einem späteren Änderungsverfahren angepasst werden.

## **Bestand**

Die Planungsfläche grenzt im Westen und Süden an bestehende Wohnbebauung. Im Norden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Die Planungsfläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genützt.

## **Planung**

Geplant ist die Ausweisung einer weiteren Bauparzelle zur Errichtung eines Gebäudes für einen ortsansässigen Bürger. Planliche und textliche Festsetzungen sind vollständig vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan und seinen beiden Änderungen übernommen, da diese sich bewährt haben und eine ortsgerechte Baugestaltung erzielen. Zur Einbindung in die Landschaft wurde im Norden eine private Grünfläche mit Pflanzgebot von heimischen Laubbäumen festgesetzt.

Die Fläche ist ortsplanerisch sehr gut für die Erweiterung geeignet. Auch eine weitere Siedlungsentwicklung in Richtung Osten und Nordosten wäre ortsplanerisch möglich. Dies wird jedoch gegenwärtig von den Grundeigentümern nicht gewünscht, um Immissionsprobleme mit der im Ort gelegenen Gaststätte zu vermeiden.

## **Erschließung**

Die Erschließung erfolgt mittels Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße in Richtung Osten. Sämtliche Erschließungseinrichtungen sind bereits in der bestehenden Erschlie-

ßungsstraße vorhanden und ausreichend dimensioniert (z.B. Schmutzwasserkanal DN 200, Regenwasserkanal DN 700, Strom- und Telekommunikationsleitungen).

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Fläche wird eingestuft in

Kategorie I - Gebiete geringer Bedeutung (intensiv landwirtschaftlich genützte Fläche),

Typ B - niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ( $GRZ \leq 0,35$ ).

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 30 m x 34 m = ca. 1.020 m<sup>2</sup> (incl. Erschließungsstraße) ergibt sich bei einem Ausgleichsfaktor von 0,6 ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 612 m<sup>2</sup>. Da die Ausgleichsfläche auf drei Seiten von Bebauung umgeben ist, wurde entgegen dem sonst gegebenen Ausgleichsfaktor von 0,5 der Faktor 0,6 gewählt.

Der Ausgleich erfolgt in Form einer extensiven Streuobstwiese mit Obstbaumhochstämmen.

## II. UMWELTBERICHT

### 1.0. Einleitung

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

Geplant ist die Erweiterung eines großen Wohngebietes in Rettenbach, Gemeinde Pfaffing, um eine Bauparzelle zur Errichtung eines Ein- bzw. Zweifamilienhauses.

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

Besondere Fachgesetze und Fachpläne mussten nicht beachtet werden.

Entsprechend Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Fläche ortsplanerisch sehr gut an den Bestand angebunden. Ziele des Regionalplans 18 widersprechen ebenfalls nicht der Planung.

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

Schutzgut	
Klima und Lufthygiene	Die Fläche hat keinen Einfluss auf das Klima und die Lufthygiene. Von der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen. Dies ist jedoch unproblematisch, da der Bauherr der Grundeigentümer des angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks ist. Die Gaststätte hat einen ausreichend großen Abstand zur geplanten Bebauung. Die Planung hat keinen Einfluss auf Klima und Lufthygiene.
Boden	Der Baugrund ist für die Bebauung gut geeignet, was sich bei der Nachbarbebauung gezeigt hat. Altlasten sind nicht bekannt. Die Planung hat bis auf die geringfügige zusätzliche Versiegelung keinen wesentlichen

	negativen Einfluss.
Grundwasser und Oberflächenwasser	Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch. Die Planung hat keinen wesentlichen negativen Einfluss auf das Schutzgut Wasser.
Tiere und Pflanzen	Die Fläche wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Besondere Tier- oder Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche wird sich die ökologische Wertigkeit der Fläche durch die Planung erhöhen.
Landschaft	Da die geplante Erweiterung bereits im Süden und Westen von Bebauung umgeben ist, hat die Planung keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.
Mensch	Für einen ortsansässigen Bürger entsteht eine sehr ruhige Wohnmöglichkeit.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Kulturgüter sind nicht betroffen. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. * Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern unterbrochen. **

\* In über 300 m südöstlicher Entfernung von der Erweiterung des Baugebietes ist das Bodendenkmal "untertägige Befunde und Funde im Bereich der kath. Filialkirche St. Peter und Paul und ihres Vorgängerbaus" vermerkt.

\*\* Baudenkmal in Rettenbach ist die Filialkirche St. Peter und Paul.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Der ortsansässige Bürger müsste anderweitig ein Grundstück erwerben und bebauen.

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

##### **4.1. Vermeidung und Verringerung**

- Festsetzung einer Grünfläche im Norden zur Eingrünung der Bebauung

##### **4.2. Ausgleich**

- Anlage einer Ausgleichsfläche (extensive Streuobstwiese)

#### **5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten waren nicht zu untersuchen. Die geringfügige Erweiterung ist ortsplanerisch sinnvoll.

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

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

#### **7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

- Kontrolle der Eingrünung und der Ausgleichsfläche durch die Gemeinde

## 8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Es sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Pfaffing, 04. Juli 2017

L. Ostermaier  
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 01.12.2016  
redaktionell geändert 01.06.2017

Huber Planungs-GmbH

