

Original

**GEMEINDE PFAFFING**

**LANDKREIS ROSENHEIM**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

**ÄNDERUNG IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
'GEWERBEGEBIET FORSTING - NORD'**

**BEGRÜNDUNG**

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 06.06.2019

Entwurf: 05.12.2019

redaktionell geändert: 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 Gewerbegebiet Forsting - Nord liegt in der Gemeinde Pfaffing, Landkreis Rosenheim, im Ortsteil Forsting direkt an der Bundesstraße 304 und an der Bahnlinie Wasserburg a.Inn - Ebersberg der Südostbayernbahn.

### **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 und frei von Baum- und Strauchbewuchs. Lediglich im äußersten Westen befindet sich eine kleine Senke.

### **Gewässer**

Auf dem Planungsgebiet 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.

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.

### **Verkehrerschließung**

Die Verkehrerschließung erfolgt über eine gemeindliche Stichstraße, die zur Kreisstraße RO 41 (Forsting - Albaching) führt, die nach geringer Entfernung in die Bundesstraße 304 mündet.

### **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

### **Trinkwasser**

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

### **Oberflächenwasser**

Oberflächenwasser wird über den belebten Oberboden versickert; der Untergrund ist kiesig. Für die Straßen- und Parkplatzflächen stehen öffentliche Grünflächen zur Aufnahme der Sickerbecken zur Verfügung. Die Privatgrundstücke werden auf den eigenen Sickerflächen entwässert.

### **Planung**

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Ansiedlung von zwei bis vier, überwiegend örtlichen Gewerbebetrieben. Zur Einbindung in die Landschaft ist nach Norden hin ein breiter Grüngürtel geplant. Die kleine Senke im Westen wird ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Gestalterische Details werden im Bebauungsplan geregelt.

### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der Bebauungsplanung geregelt. Da die Planungsfläche gut angebunden ist und ökologisch von keiner großen Bedeutung ist, erscheint ein Ausgleichsfaktor von 0,5 ausreichend.

### **Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine wesentlichen Einwendungen, die die Planung beeinflusst hätten. Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde konnten von der Gemeinde nicht geteilt werden. Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

## **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.

### **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

#### **4.2. Ausgleich**

- Anlage einer Ausgleichsfläche

### **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.

## 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 Bebauungsplanaufstellung erarbeitet.

## 8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine wesentlichen Einwendungen gegen die Planung.

Pfaffing, 20. April 2021



Josef Niedermeier  
Erster Bürgermeister



Rosenheim, 05.12.2019

redaktionell geändert 04.06.2020

