

Original

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

15. ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET 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.

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 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.

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 Biotoptkartierung 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. Sie ist ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufnehmen zu können.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Die Gemeinde wird die notwendigen Hausanschlusschächte erstellen.

Trinkwasser

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

Oberflächenwasser

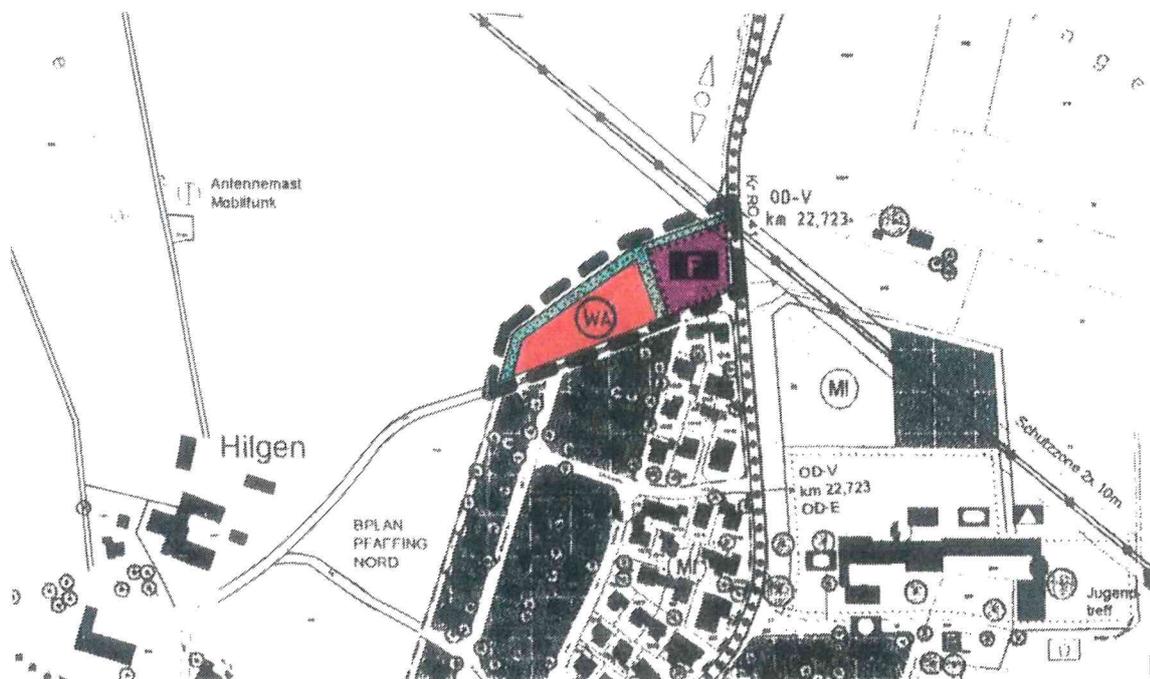
Oberflächenwasser wird entsprechend den Regeln der Technik versickert.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes zur Ansiedlung von einigen kleineren Gewerbebetrieben bzw. einer Wohnbebauung. Dabei soll aus Gründen des Immissionsschutzes als auch aus städtebaulichen Gründen (größere Gebäude im Mischgebiet zur großen Feuerwehr hin), das Mischgebiet zur Feuerwehr hin realisiert werden. Die vorhandene Verkehrsanbindung ist auch für kleinere Gewerbebetriebe ausreichend. Sowohl für das Mischgebiet als auch für das Wohngebiet sind zahlreiche Bauinteressen vorhanden.

Zur Einbindung in die Landschaft ist nach Norden und Westen hin ein breiter Grüngürtel geplant. Gestalterische Details werden im Bebauungsplan geregelt.

Derzeit ist das Gebiet von der vierten Änderung des Flächennutzungsplanes überplant und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt - siehe Abbildung. Die jetzige Änderung sieht die Aufteilung in Mischgebiet und Wohngebiet bei geringfügiger Gebietserweiterung im Nordwesten vor.



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 0,4 bis 0,5 ausreichend.

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. Das Anbindegebot entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist voll erfüllt.

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 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

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 (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)

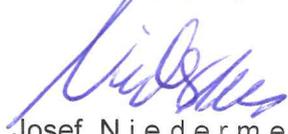
Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen der Bebauungsaufstellung erarbeitet.

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 wurden keine Anregungen vorgebracht, die eine Detaillierung des Umweltberichts notwendig gemacht hätten.

Pfaffing, 20. April 2021



Josef Niedermeier

Erster Bürgermeister



Rosenheim, 04.06.2020



Huber Planungs-GmbH