

GEMEINDE PFAFFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN

"PFAFFING-WEST 5" (PFAFFING-WEST V)

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 05.11.2020

Vorentwurf: 03.12.2020

Entwurf: 06.05.2021

Entwurf: 03.02.2022

Entwurf: 06.10.2022

redaktionell ergänzt: 05.04.2023

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH

Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim

Tel. 08031 381091, Fax 37695

huber.planungs-gmbh@t-online.de

Teil I - Planungsbericht

Standortsuche

Zunächst wurde im Gemeindegebiet von Pfaffing untersucht, welche Möglichkeiten der Innenentwicklung (Baulücken, geeignete Freiflächen) vorhanden sind. Dazu wurden die größeren Ortsteile der Gemeinden in Karten dargestellt und mögliche Flächen bewertet (siehe nachfolgende Kartendarstellungen). Außerdem wurde untersucht, ob es Möglichkeiten der Nachverdichtung gibt. Zudem wurden Flächen zur Umnutzung in Wohnnutzung untersucht. Nachdem diese Möglichkeiten zu keinem Ergebnis führten, entschloss man sich, geeignete Flächen mit guter Ortsanbindung zu suchen.

Bedarf / Strukturdaten

Bevölkerung der Gemeinde Pfaffing	Mai 2011 = 3.856 Einwohner Dez. 2018 = 4.232 Einwohner Zunahme 2011-2018 = 376 Einwohner (in 7,5 Jahren) = 50 Einwohner pro Jahr starke Zunahme der Geburten ab 2015 (2018 ca. 50 Geburten), d.h. bei gleichbleibender Bevölkerungszunahme und Geburtenzahlen besteht für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für mind. 500 Personen - nicht gerechnet sind dabei die zu erwartenden, zusätzlich notwendigen Wohnungen, wenn die jetzigen Kinder und Jugendlichen einen eigenen Hausstand gründen.
und Wohnungen in Pfaffing	75% der Gebäude 1 Wohnung 19% der Gebäude 2 Wohnungen 6 % der Gebäude 3 und mehr Wohnungen
durchschnittliche Haushaltsgröße	ca. 3 Pers. / Haushalt
Einstufung im Zentrale Orte - System	kein zentraler Ort
Gebietskategorie gem. LEP Bayern	Allgemeiner Ländlicher Raum

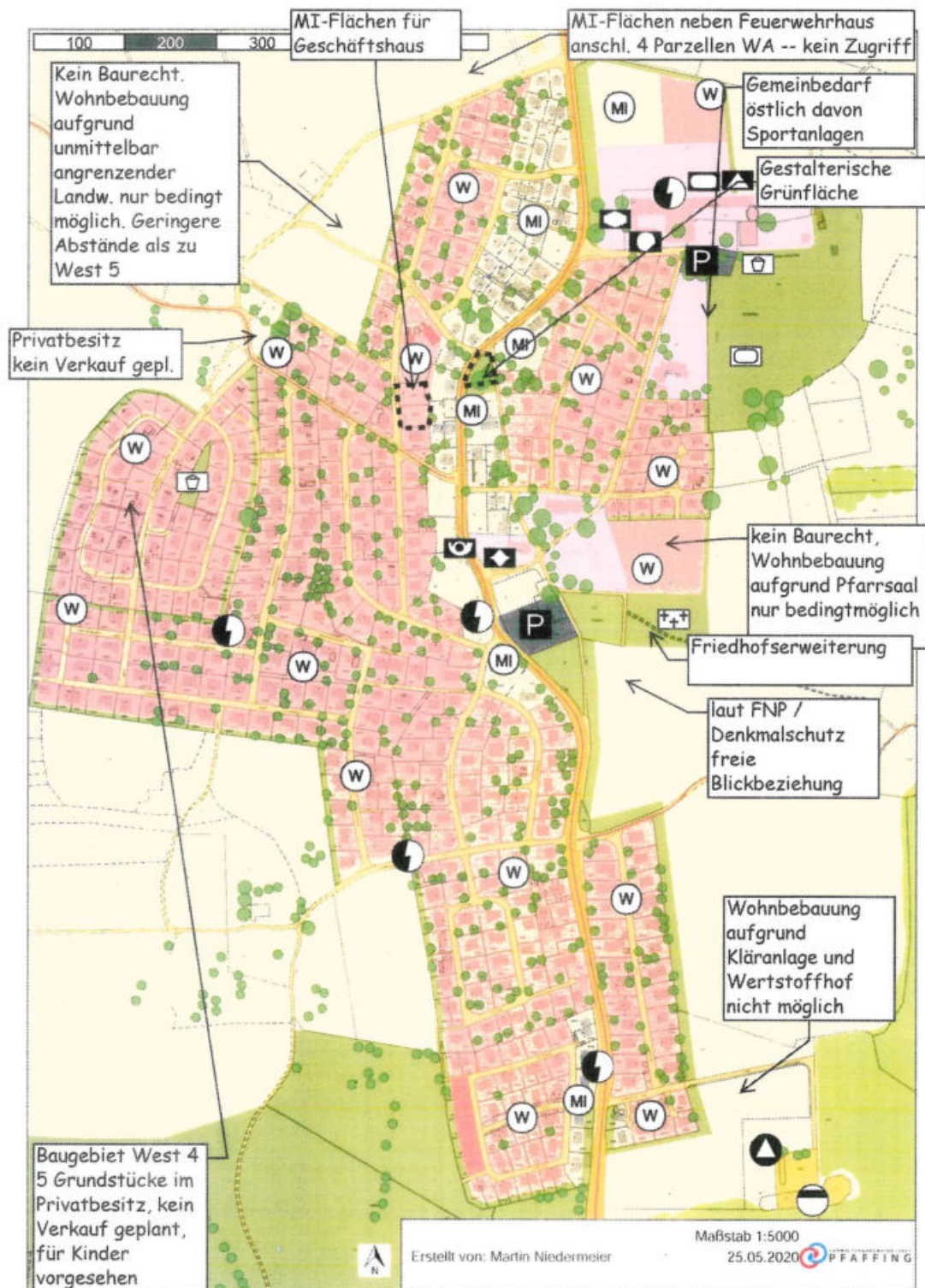
Verkehrsanbindung	übergeordnete Straßen Kr RO 41, B 304 und B15; Verkehrsanbindung gut, möglich ohne Umbau von Anliegerstraßen Verkehrsgutachten Voruntersuchung vorhanden
Zielvorstellungen der Gemeinde	geordnete Siedlungsentwicklung, günstiger Wohnraum für junge Familien, bestehende Infrastruktur erhalten, ausbauen und verbessern

Bestehende Flächenpotenziale in der planenden Gemeinde

- im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die ein Bebauungsplan oder eine Satzung besteht
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- Baulücken, Brachen und Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -
- Möglichkeiten der Nutzung leerstehender, un- und untergenutzter Gebäude
gegenwärtig ist keine mögliche Nutzung leerstehender un- und untergenutzter Gebäude bekannt
- Möglichkeiten der Nachverdichtung bereits bebauter Flächen
gegenwärtig keine umsetzbar
- unbebaute Flächen und Baulücken mit fehlender Verfügbarkeit
 - siehe nachfolgende Abb. 1 bis 7 -

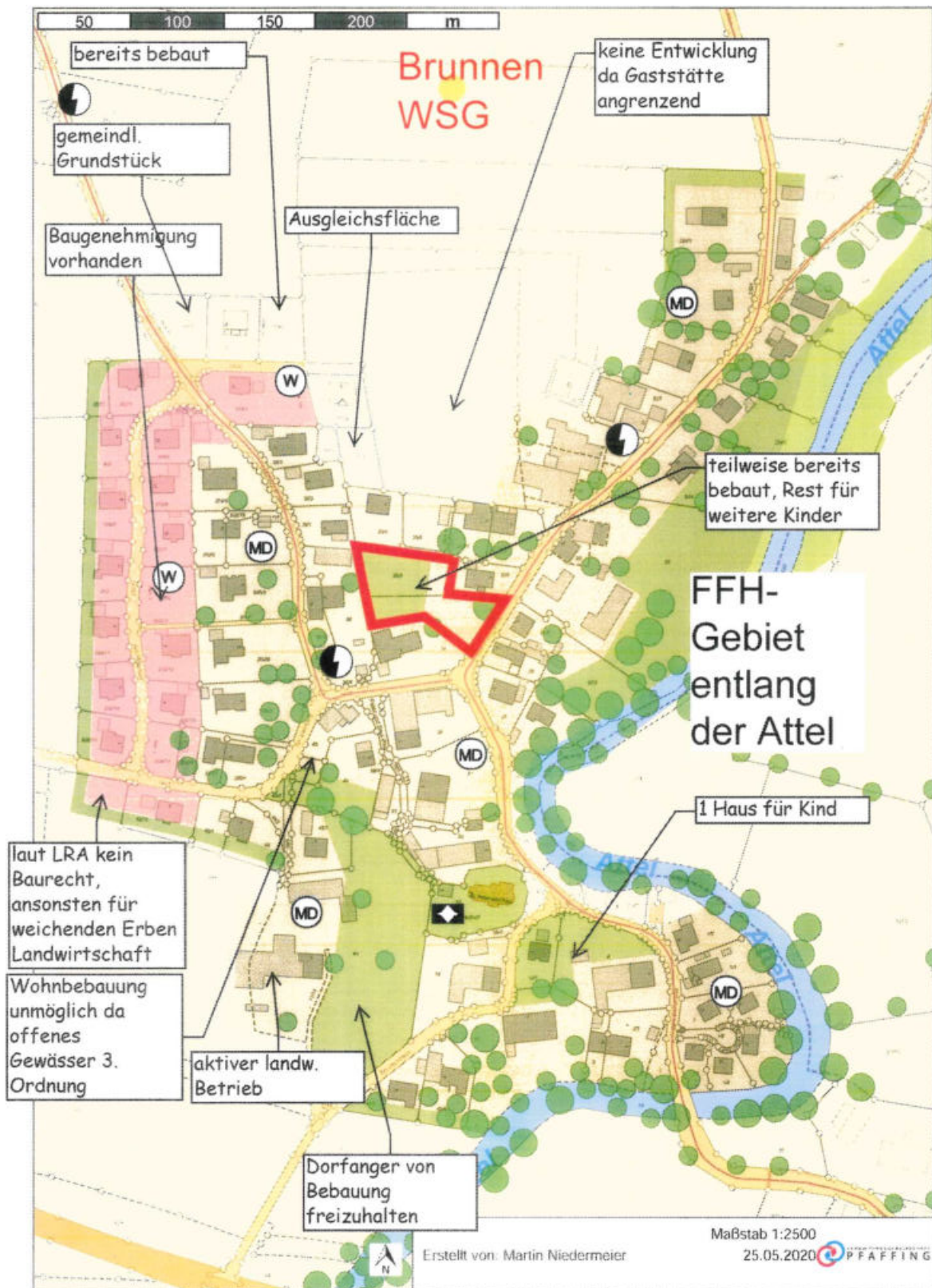
Abb. 1-7: im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen mit Anmerkungen, warum gewisse Flächen nicht bebaut werden sollten

1) Pfaffing



Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßbestimmung nur bedingt geeignet! ©Dietrich LÖB

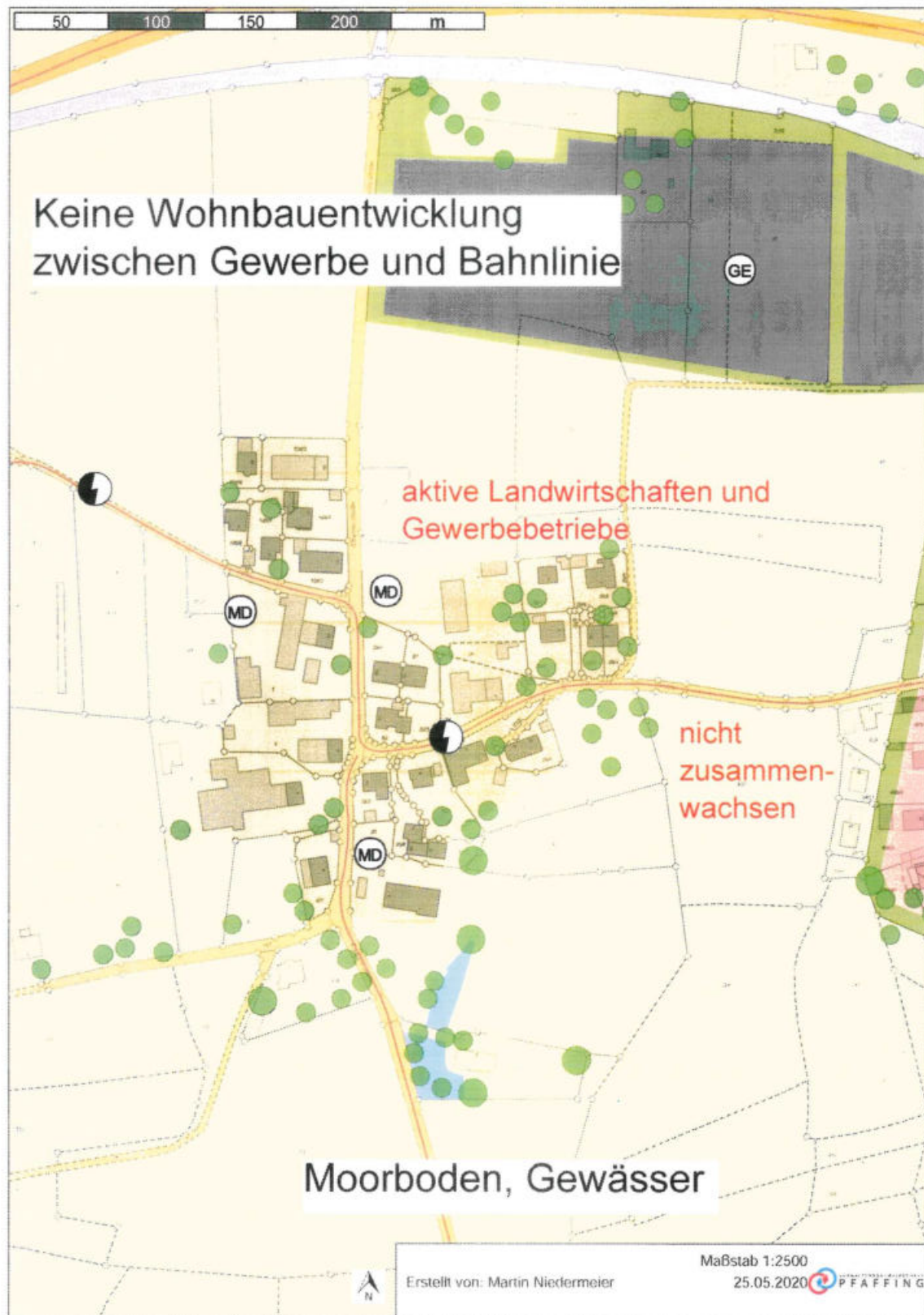
2) Rettenbach



3) Forstung



4) Springlbach



5) Ried



6) Ebrach



7) Lehen



Tab. Baurecht, davon mit / ohne gemeindlichen Zugriff

Grundstücke mit Baurecht für Wohnen

Ortsteil	Lage	Wohnbauparzelle mit Baurecht	Wohnbauparzelle mit gemeindl. Zugriff	Wohnbauparzelle ohne gemeindl. Zugriff
Pfaffing	West 4	5	0	5
	Hilgener Str.	2	0	2
	Nord 3	4	0	4
Rettenbach	Mitterfeld	2	1	1
	Obere Dorfstraße	2	0	2
	Untere Dorfstraße	1	0	1
Forsting	Am Sportplatz	1	1	0
	Kellerberg 1	1	0	1
Springlbach	Springlbach	1	0	1
Ried	Ried	6	0	6
Ebrach	Ebrach	1	0	1
Lehen	Lehen	0	0	0
Summe		26	2	24

Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen

Einwohnerwachstum

Das geplante Baugebiet soll den Wohnbedarf für mindestens 10 Jahre decken. Bis zur Bebaubarkeit des Baugebietes wird über Nachverdichtung versucht, den Wohnraumbedarf soweit möglich zu decken.

Abschätzung der Folgekosten einer Bauleitplanung bezüglich vorhandener und geplanter Infrastruktur

Vorhandene Infrastruktur

- **Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist über die öffentliche Trinkwasserversorgung Verwaltungsgemeinschaft Pfaffing ausreichend gesichert. Der durchschnittliche Tagesbedarf beträgt 1.000 bis 1.200 m³. Die Wassergewinnung ist durch drei Brunnen und einen Lieferverbund mit der Stadt Wasserburg auch für die Zukunft mit entsprechenden Erweiterungen gesichert. Die Speicherkapazität des Hochbehälters wird durch einen Neubau mit 2.400 m³ Fassungsvermögen erweitert. Mit den bauvorbereitenden Maßnahmen wurde bereits begonnen.

- **Schmutzwasserentsorgung**

Die gemeindliche Kläranlage ist für 4.800 Einwohnergleichwerte ausgelegt und aktuell mit rund 3.600 Einwohnergleichwerten belastet. Für das angestrebte Wachstum sind also ausreichend Reserven vorhanden.

- **Regenwasserentsorgung**

Das Bodendurchlässigkeitsgutachten (Sickertest) hat festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nur geringfügig möglich ist. Daher muss das Regenwasser zusätzlich über eine Regenwasserbeseitigungsanlage in Form eines Regenwasserkanals und eines Rückhaltebeckens behandelt werden. Hierzu wurde ein umfangreiches Entwässerungskonzept durch das Ing.Büro RO-Plan erstellt.

- **Kindergartenplätze**

Die gesetzlich vorgeschriebenen Bedarfsplätze sind vorhanden und derzeit durch die Schaffung einer weiteren Mischgruppe gesichert. Aktuell wird die Sanierung und Erweite-

rung eines bestehenden Kindergartens geplant. Hier wird dann auch der steigende Bedarf mit gedeckt werden.

- Grundschule

Die Grundschule bietet auch weiterhin ausreichend Platz. Durch die bisherigen Sanierungsarbeiten sowie den laufenden Modernisierungsarbeiten ist das Schulgebäude in einem guten und überaus zeitgemäßen Zustand.

Fazit: Somit sind keine gravierenden Folgekosten für die Gemeinde zu erwarten.

Vorhandenes Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen

siehe Abbildungen 8 bis 14

Abb. 8-14: vorhandenes Baurecht durch Bebauungspläne und Satzungen

8) Pfaffing

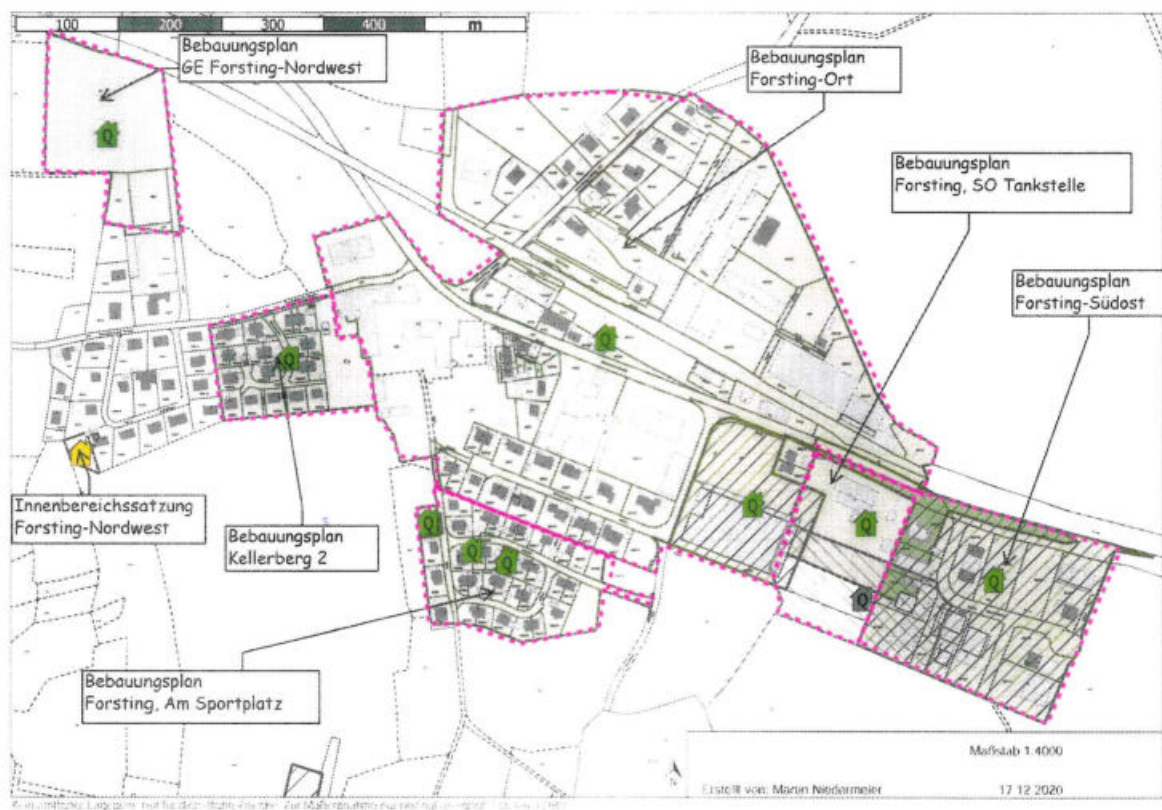


Kon amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßnahme, nur bedingt geeignet! © Daten: LDBV

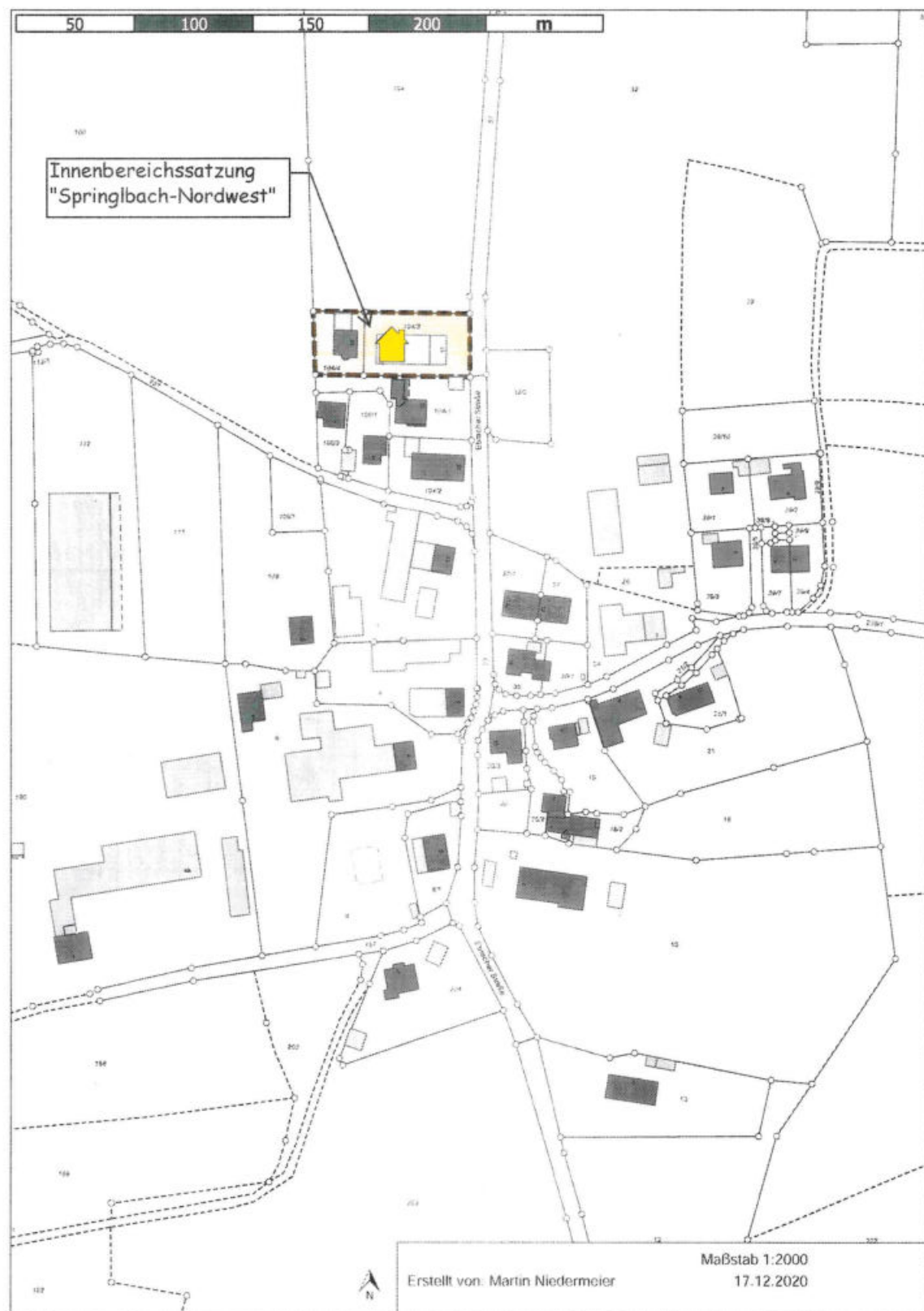
9) Rettenbach



10) Forsting

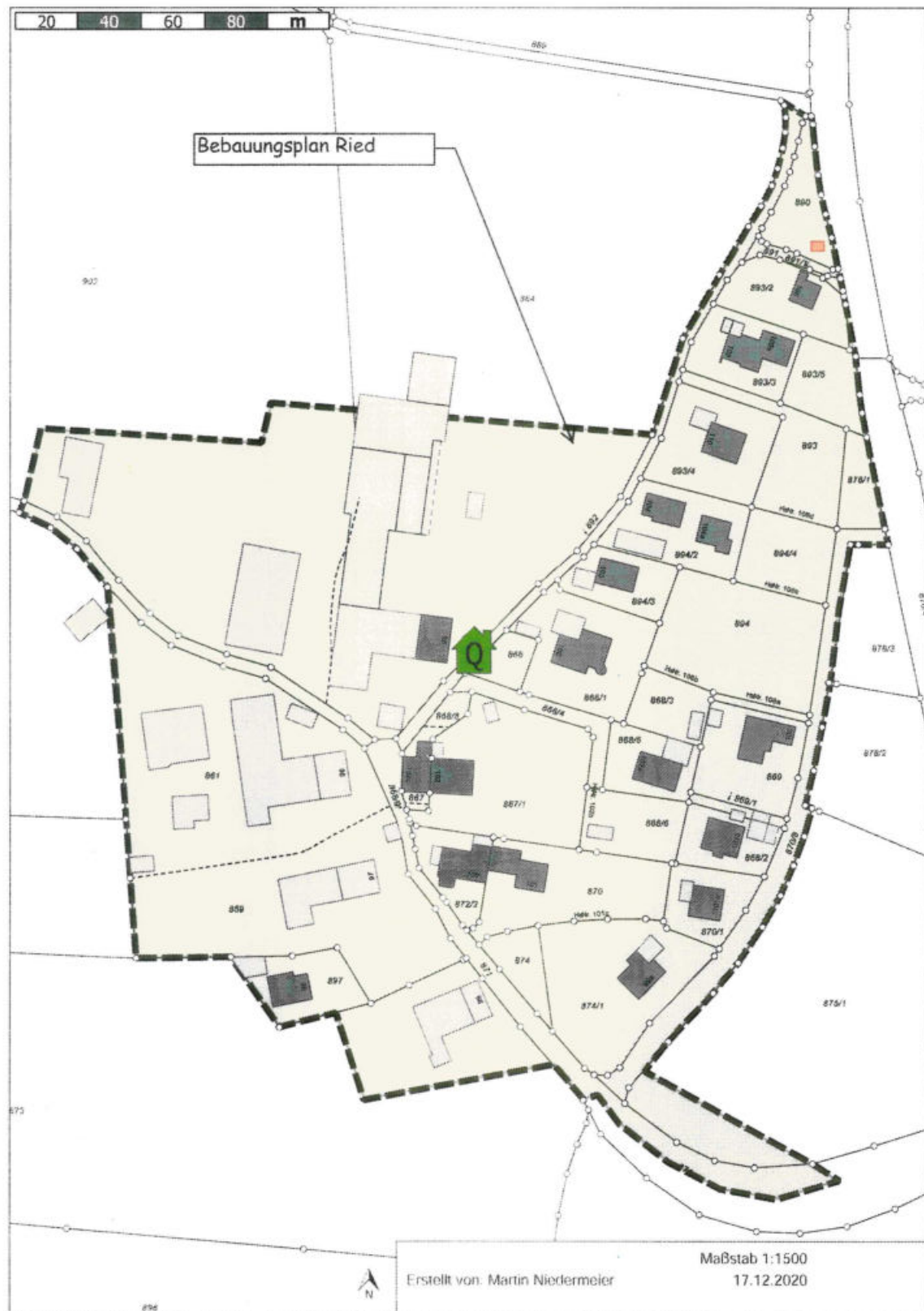


11) Springbach

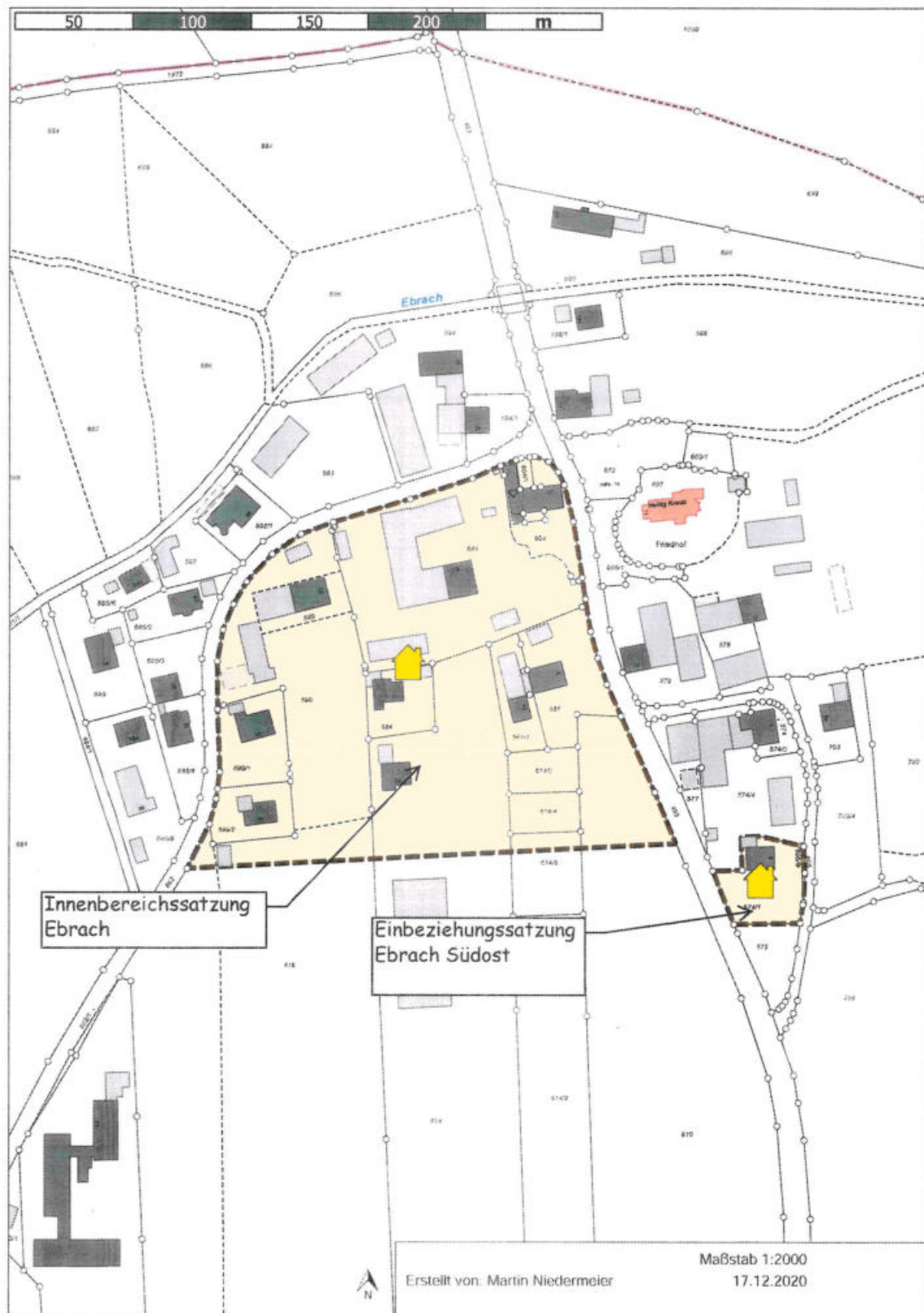


Kein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet! ~Daten: LOBV

12) Ried



13) Ebrach



Klein amtlicher Lageplan, nur für dienstliche Zwecke. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. ©Daten: LOBV

14) Lehen



Lage

Die Planungsfläche liegt im Westen der Ortschaft Pfaffing südlich der Hochriesstraße. Die Gemeinde Pfaffing liegt im nördlichen Landkreis Rosenheim und zählt damit zur Region 18 Südostoberbayern.

Umgebung

Die Planungsfläche ist im Norden und Osten vollständig an Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern angebunden. Im Süden folgt ininigem Abstand, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, der Ortsteil Werfling. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an.

Bestand

Die Planungsfläche für die Neubebauung wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Sie ist im Bereich der geplanten Wohnbebauung frei von Baum- und Strauchbewuchs und fällt von Westen nach Osten und von Norden nach Süden ab. Lediglich im Bereich der beiden Hofstellen in Werfling sind Baum- und Strauchflächen vorhanden. Dieser Bereich ist jedoch mit Ausnahme von baulichen landwirtschaftlichen Erweiterungen nicht von neuer Bebauung betroffen und soll in seiner Eigenständigkeit erhalten bleiben.

Gewässer

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer. Die nächst größeren Fließgewässer sind in ca. 900 m südöstlicher Entfernung die Attel, ein Gewässer II. Ordnung, und im Westen in ca. 450 m Abstand ein Graben in der Rieder Filze. Der Flurabstand zum Grundwasser ist groß. Die Planungsfläche ist kein Überschwemmungsgebiet oder gefährdeter Bereich.

Denkmalschutz

Auf der Planungsfläche für die Wohnbebauung befinden sich laut Bayer. Denkmalatlas keine Boden- oder Baudenkmäler.

In Werfling befinden sich folgende Baudenkmäler

- D-1-87-159-37, Brechhütte im Hilgenfeld
- D-1-87-159-35, Bauernhaus (Scheune), Werfling 121 [außerhalb des Planungsgebietes]
- D-1-87-159-35, Bauernhaus (Scheune), Werfling 121 [außerhalb des Planungsgebietes]
- D-1-87-159-36, Bauernhaus (Einhaus), Werfling 123 [außerhalb des Planungsgebietes]

Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler beeinträchtigt.

Nächstgelegenes Baudenkmal außerhalb von Werfling ist die Pfarrkirche St. Katharina, Kirchplatz 1, D-1-87-159-1, mit einem Abstand von min. 325 m in nordöstlicher Richtung.

Abb. BayernAtlas - Baudenkmäler



Das nächstgelegene Bodendenkmal sind untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde und Funde im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Katharina in Pfaffing und ihrer Vorgängerbauten, D-1-7398-0123, mit einem Abstand von min. 310 m in nordöstlicher Richtung.

Abb. BayernAtlas - Bodendenkmäler



Landschaftsprägende Denkmäler oder Ensembles sind im Bayer. Denkmalatlas für dieses Gebiet nicht verzeichnet.

Schutzgebiete

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Erst in weiterer Entfernung sind einige Gebiete kartiert (siehe Tabelle).

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)	7938-371 "Attel" in 600 m (südöstlich) bzw. 800 m (südlich) Entfernung
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	LSG 00106.01 "Attel" (RO-12) in 800 m süd- / südöstlicher Entfernung
Naturschutzgebiete (NSG)	keine
Vogelschutzgebiete (SPA)	keine
Wasserschutzgebiete (WSG)	Trinkwasserschutzgebiet Pfaffing in 1,5 km östlicher Entfernung

Biotope

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

Die nächstgelegenen Biotope sind

- 7938-0023-001, Alter wiederbewaldeter Kiesabbau westlich Pfaffing
in ca. 230 m Entfernung nordwestlicher Richtung
- 7938-0018-083, Torfstich-Birkenwäldchen in den Filzen
in ca. 500 m Entfernung in südwestlicher Richtung

Keines der Biotope wird durch die vorliegende Planung beeinflusst.

Abb. BayernAtlas - Biotopkartierung Bayern Flachland



Erschließung

Sämtliche Erschließungseinrichtungen (Verkehr, Trinkwasserversorgung, Schmutzwasserentsorgung) reichen bis zur Planungsfläche.

Um eine optimale Verkehrsführung zu erreichen, wurde zur Bebauungsplanaufstellung eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt; diese besagt

[brenner BERNARD ingenieure GmbH, Dresden, Verkehrsuntersuchung 14.02.2020]

"Ermittelte Qualitätsstufen nach HBS

Die mittleren Wartezeiten und die sich daraus ergebenden Qualitätsstufen wurden für den Knotenpunkt RO 41/ Werflinger Straße/ Eichenweg als Kreuzung mit Vorfahrtsregelung nach HBS 2015 bestimmt.

Bei der Bewertung des Knotenpunktes als Kreuzung mit Vorfahrtsregelung wurde die Bestandsgeometrie zugrunde gelegt. Unter diesen Voraussetzungen wird der Knotenpunkt mit der **Qualitätsstufe A** bewertet. Der Knotenpunkt wird als Kreuzung mit Vorfahrtsregelung mit der Prognoseverkehrsbelastung (mit Baugebiet Pfaffing - West V) als leistungsfähig eingestuft.

Aus Sicht der Qualität des Verkehrsablaufs ist kein lichtsignalgesteuerter Knotenpunkt erforderlich.

Werflinger Straße

Das Neubaugebiet wird schwerpunktmäßig über die Werflinger Straße erschlossen. Die Verkehrsbelastung beträgt rd. 430 Kfz/24h im Querschnitt. Für das Neubaugebiet sind an Neuverkehr für die Werflinger Straße rd. 420 Kfz-Fahrten/24h prognostiziert, d.h. die Querschnittsbelastung verdoppelt sich in etwa. Lärmtechnisch bedeutet dies eine wahrnehmbare Veränderung von ca. 3 dB(A). Jedoch sind aufgrund der vergleichsweise niedrigen Verkehrsbelastung in der Werflinger Straße und der Lage der angrenzenden Wohngebäude keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten.

Zusammenfassung

Für das geplante Baugebiet West V im Süden von Pfaffing wurde eine 8-Stunden-Erhebung (06:00 – 10:00 Uhr und 15:00 – 19:00 Uhr) des Verkehrsaufkommens am Knotenpunkt RO 41 / Werflinger Straße / Eichenweg durchgeführt.

Der zu erwartende Neuverkehr wurde durch das Verfahren nach Bosserhoff ermittelt, beträgt für 128 Wohneinheiten rund 600 Kfz-Fahrten pro Tag.

Auf Grundlage der Prognoseverkehrsstärke 2030 wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes RO 41 / Werflinger Straße / Eichenweg bestimmt. Der vorfahrtsregelte Knotenpunkt ist mit dem errechneten Neuverkehr leistungsfähig und wird mit der Qualitätsstufe A bewertet. Mit dem berechneten Neuverkehr sind aus verkehrstechnischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt keine baulichen Anpassungen am Knotenpunkt durchzuführen."

Landwirtschaftlicher Verkehr

Um den landwirtschaftlichen Verkehr zu verbessern und soweit wie möglich vom Wohngebiet fernzuhalten, werden folgende Maßnahmen konkretisiert:

Zunächst Ausbau der Erschließungsstraße soweit bis die landwirtschaftlichen Betriebe erreicht werden durch die Grünfläche Fl.Nr. 168.

Auflassung von Teilbereichen des Feldweges durch den Hof Fl.Nr. 66.

Ausbau des Ost-West-Feldweges sowie Anschluss mittels eines Feldweges der Fl.Nr. 150.

Immissionsschutz

Südlich der Planungsfläche, aber in ausreichendem Abstand, befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Um Konflikte zu vermeiden, wurden zur Bebauungsplanaufstellung ein Schalltechnisches Gutachten sowie ein Geruchsgutachten erstellt.

Schalltechnisches Gutachten

[Hooch & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut, 29.09.2020]

"Da landwirtschaftliche Betriebe mit Verweis auf deren Privilegierung ausdrücklich aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen sind, erscheint hier unter Berücksichtigung von städtebaulichen Aspekten die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen als adäquates Mittel, um ein Nebeneinander von Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Betrieben zu ermöglichen."

Im vorliegenden Fall sind nur für Parzelle 42 Schallschutzmaßnahmen notwendig (vgl. Festsetzung durch Text im Bebauungsplan).

Geruchsgutachten

Eine Untersuchung besagt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen der Landwirtschaft auf die geplante Bebauung zu erkennen sind, die die gesetzlichen Grenzwerte übersteigen würden.

Planung

Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche zur Errichtung von Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten, von Doppelhäusern mit je einer Wohneinheit pro Haushälfte und von Einzelhäusern (A bis F) mit je maximal neun Wohneinheiten, überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung. Planerische und gestalterische Festsetzungen wurden so gestaltet, dass sich die Bebauung harmonisch dem Bestand angliedert. So wurde die Wandhöhe auf 6,3 m bei den Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern und auf 8,0 m bei den Einzelhäusern A bis F festgesetzt und die Baufenster aus Gründen des Nachbarschutzes eng gefasst.

Um eine geordnete Dachlandschaft zu erreichen, wurde die Dachneigung beschränkt und festgesetzt, dass nur Satteldächer und Walmdächer zulässig sind, bei Einzelhäusern nur Satteldächer.

Um grelle, störende Dachflächen zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass die Dachflächen nur mit roten, braunen, grauen und anthrazitfarbenen kleinteiligen Dachplatten belegt werden dürfen.

Um einen Gewerbegebietscharakter zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Zäune nur 1,20 m hoch und nicht geschlossen sein dürfen.

Um trotzdem genügend gestalterische Freiheit zu haben, wurden keine Festsetzungen zur Fassadengestaltung getroffen.

Um sorgsam mit Grund und Boden umzugehen, wurden auch raumsparende Mehrfamilienhäuser geplant. Sie sollen maximal neun Wohneinheiten beinhalten und eine maximale Wandhöhe von 8,0 m haben.

Um die Versiegelung durch Parkplätze gering zu halten, wird für die Bewohner im Bereich der Mehrfamilienhäuser eine Tiefgarage errichtet. Lediglich Behindertenstellplätze und öffentliche Stellplätze werden hier oberirdisch angelegt.

Für den Klimaschutz wurden eine Baugebietsdurchgrünung und umfangreiche Ausgleichsflächen, u.a. Streuobstwiesen, festgesetzt. Außerdem wurde darauf geachtet, dass im Rahmen der Bauraumfestlegung ausreichend Freiluftschneisen offen bleiben.

Höhenlage

Um die Gebäude optimal in die Landschaft einbinden zu können, wurde eine Vermessung durchgeführt. So konnte für jedes Gebäude die ideale NN-Höhe festgesetzt werden (empfohlene Höhe FFB), ab der die maximale Wandhöhe gemessen wird. Damit ist die maximale Firsthöhe festgelegt und man ist trotzdem bei der Fußbodenhöhe variabel, z.B. bei versetzten Geschossen. Die Höhenlage der Gebäude wurde auch so gewählt, dass kein Gebäude in einer Wassersenke steht.

Eingrünung

Zur Einbindung in die Landschaft wird im Süden ein Grünstreifen festgesetzt. Geplant ist hier die Anlage einer Streuobstwiese mit gebietseigenen autochthonen Obstbaumhochstämmen und extensiven Wiesenflächen ohne Düngung, Mahd max. 2x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes und keinem Einsatz von Pestiziden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind Pflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubbäumen vorgesehen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Eingriffsfläche beträgt 38.190 m² Bauflächen incl. Eingrünung und Feldweg im Süden sowie 1.805 m² neu angelegte Straßen und Wege im Südosten des Bebauungsplanes, insgesamt also 39.995 m² = 4,0 ha.

Bei einer Einstufung der Fläche in Gebiet geringer Baudichte, $GRZ \leq 0,35$ (*)

und Kategorie I, Gebiet geringer ökologischer Bedeutung, intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackernutzung)

beträgt gem. Leitfaden *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Ausgleichsfaktor 0,3 (**); dies ergibt eine Ausgleichsfläche von 1,2 ha.

(*) Bei einer Eingriffsfläche von ca. 40.000 m² (neue Baufläche für Wohnen und Wege) und einer maximal zu bebauenden Fläche von 6.905 m² (42 Einzel- und Doppelhäuser + 6 Mehrfamilienhäuser) ergibt sich (ohne Terrassen) eine GRZ von 0,17;

mit Terrassen (42x 1,5x20 qm + 6x 3x20 qm = 1.260 m² + 360 m² = 1.620 m² Terrassen) beträgt die GRZ (6.905 m² + 1.620 m² =) 8.525 m² : 40.000 m² = 0,213 und liegt damit unter 0,35.

(**) Der Ausgleichsfaktor wurde aus der Spannbreite des Leitfadens von 0,2 bis 0,5 mit 0,3 gewählt, da neben dem niedrigen Versiegelungsgrad die neu zu bebauende Fläche derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Da das Gelände jedoch leicht hängig ist und in geringfügigem Umfang Flächenumfang auch Straßen um die bestehenden Höfe verlegt werden, wurde der Faktor von 0,2 (Maisacker) auf 0,3 erhöht.

Der Ausgleich erfolgt wie folgt:

- Anlage einer extensiven Streuobstwiese, Fläche ohne Düngung, ohne Pestizideinsatz, Mahd der Wiese 2x/Jahr mit Abfuhr des Mähgutes, nach einer 3jährigen Ausmagerungsphase mit 4-5 maliger Mahd und Abfuhr des Mähgutes
6.000 m² im Westen des Bebauungsplanes
- auf einer Fläche der Gemeinde Pfaffing: eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte, feuchte Wiese wird extensiviert und nach einer Ausmagerungsphase zu einer extensiven Streuwiese ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz mit 1maliger Mahd pro Jahr und Abfuhr des Mähgutes entwickelt
6.000 m² auf Fläche Nr. 25 der Ökoflächenuntersuchung der Gemeinde Pfaffing

Der südöstliche Bereich des Bebauungsplanes (außer den neuen Straßen und Wegen) sowie die von Bebauung freizuhaltenden Flächen im Südwesten wurden nicht in die Eingriffsfläche einbezogen, da diese Flächen unverändert bleiben.

Teil II - Umweltbericht

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Lage und Umgebung

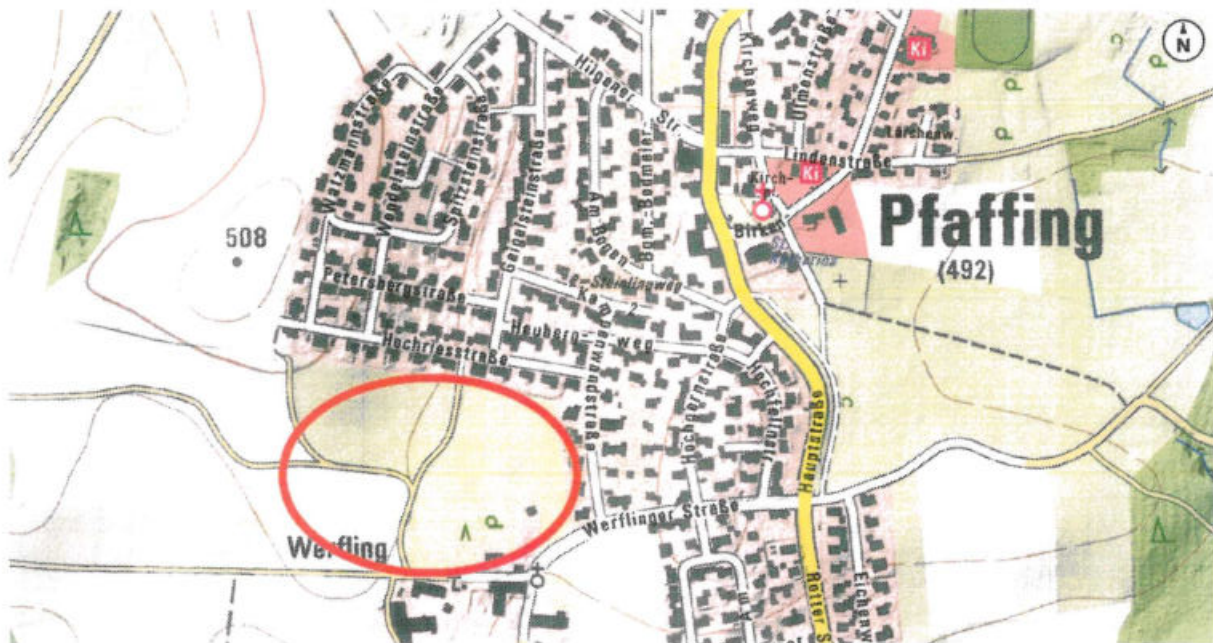
Die Planungsfläche liegt im Westen der Ortschaft Pfaffing südlich der Hochriesstraße. Die Gemeinde Pfaffing liegt im nördlichen Landkreis Rosenheim und zählt damit zur Region 18 Südostoberbayern.

Abb. BayernAtlas - großräumige Lage des überplanten Gebietes



Die Planungsfläche ist im Norden und Osten vollständig an Wohngebiete mit Ein- und Zweifamilienhäusern angebunden. Im Süden folgt in einigem Abstand, getrennt durch landwirtschaftliche Flächen, der Ortsteil Werfling. Im Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Planungsgebiet an.

Abb. BayernAtlas - kleinräumige Lage des überplanten Gebietes



Geplant ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche im Westen von Pfaffing zur Ansiedlung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude (Wandhöhenbegrenzung auf 6,3 m bei Einzelhäusern bis zwei Wohneinheiten und bei Doppelhäusern bzw. auf 8,0 m bei Mehrfamilienhäusern; Festsetzung von gleichschenkligen Satteldächern und Walmdächern mit einer Neigung von 20° bis 30° bzw. bei Einzelhäusern nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von maximal 25°), zur Schaffung einer Mindesteingrünung mit heimischen standortgerechten Laub- und Obstbäumen, sowie für die Anlage von Ausgleichsflächen entsprechend der *Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* getroffen.

Die Fläche wird intensivst landwirtschaftlich genützt und ist von zwei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Außerdem sind eine Ordnung der landwirtschaftlichen Bebauung von Werfling und die Sicherstellung der eigenen Ortsstrukturen von Werfling geplant.

Deckung des Bedarfs an Wohnbauland

Bevölkerung der Gemeinde Pfaffing	Mai 2011 = 3.856 Einwohner Dez. 2018 = 4.232 Einwohner Zunahme 2011-2018 = 376 Einwohner (in 7,5 Jahren) = 50 Einwohner pro Jahr starke Zunahme der Geburten ab 2015 (2018 ca. 50 Geburten), d.h. bei gleichbleibender Bevölkerungszunahme und Geburtenzahlen besteht für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Wohnraumbedarf für mind. 500 Personen - nicht gerechnet sind dabei die zu erwartenden, zusätzlich notwendigen Wohnungen, wenn die jetzigen Kinder und Jugendlichen einen eigenen Hausstand gründen.
und Wohnungen in Pfaffing	75% der Gebäude 1 Wohnung 19% der Gebäude 2 Wohnungen 6 % der Gebäude 3 und mehr Wohnungen
durchschnittliche Haushaltsgröße	ca. 3 Pers. / Haushalt

Bei einem Durchschnittshaushalt mit 3 Personen pro Wohnung bedeutet dies einen Bedarf von ca. **170** Wohnungen (ca. 500 Personen : 3 Personen / Wohnung).

Im Neubaugebiet Pfaffing West V entstehen sechs Mehrfamilienhäuser mit je maximal neun Wohnungen = (6*9=) 54 Wohnungen. Somit besteht noch ein Bedarf von weiteren 116 Wohnungen. Setzt man für die Einzelhäuser und Doppelhäuser durchschnittlich 1,5 Wohnungen je Einzelhaus an, müssten $116:1,5 = \text{ca. } 77$ weitere Einzel- bzw. Doppelhäuser errichtet werden. Tatsächlich entstehen im Neubaugebiet Pfaffing West V nur 42 Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften, d.h. mit dem neuen Baugebiet kann der Bedarf für die nächsten zehn Jahre nicht gedeckt werden.

Bis zur Bebaubarkeit des Baugebietes wird über Nachverdichtung versucht, den Wohnraumbedarf soweit möglich zu decken. Darüber hinaus gehender Bedarf muss mit weiteren Baugebieten gedeckt werden.

Die Baugebietsausweisung Pfaffing West V nimmt 38.180 m² Fläche für Neubauf Flächen in Anspruch.

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 von keiner ökologischen Bedeutung ist, die Fläche an die bestehende Wohnbebauung gut angebunden ist und die Erschließung einfachst und kostengünstig hergestellt werden kann.

Folgende Fachpläne und Fachgesetze wurden bei der Planung berücksichtigt

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pfaffing sowie der Gewässerentwicklungsplan der Gemeinde Pfaffing
Beide Fachpläne stehen der gegenwärtigen Bebauungsaufstellung nicht entgegen.
- Biotopkartierung Bayern Flachland
Es sind keine Biotope auf der Planungsfläche verzeichnet.
- Bayerischer Denkmalatlas
Durch die Planung werden keine Baudenkmäler beeinträchtigt. Sichtbeziehungen auf Denkmäler werden nicht unterbrochen.
- Schutzgebiete
Schutzgebiete des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sind nicht betroffen.
- Regionalplan 18 Südostoberbayern
Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für eine andere Nutzung betroffen.
Ein Zusammenwachsen des Hauptortes Pfaffing mit dem Weiler Werfling wird mit dem Bebauungsplan ausgeschlossen.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern
Daraus wurde insbesondere das Anbindegebot, das eine Landschaftszersiedelung vermeiden soll, vollständig eingehalten.
- Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Anhand des Leitfadens wurde der Ausgleichsbedarf ermittelt.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz
Um den Forderungen des BImSchG nachzukommen, wurden Fachgutachten zur Geruchs- und Lärmbelastung erstellt. Maßgabe war hier, Beeinträchtigungen durch Lärm und Gerüche für die Anlieger ausschließen zu können.
Lediglich bei einem geplanten Gebäude (Parzelle 42) sind geringfügige passive Schutzmaßnahmen zu treffen, vgl. Festsetzung durch Text B.5.1.

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

Schutzgebiete und Biotope

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete. Erst in weiterer Entfernung sind einige Gebiete kartiert (siehe Tabelle).

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)	7938-371 "Attel" in 600 m (südöstlich) bzw. 800 m (südlich) Entfernung
Landschaftsschutzgebiete (LSG)	LSG 00106.01 "Attel" (RO-12) in 800 m süd- / südöstlicher Entfernung
Naturschutzgebiete (NSG)	keine
Vogelschutzgebiete (SPA)	keine
Wasserschutzgebiete (WSG)	Trinkwasserschutzgebiet Pfaffing in 1,5 km östlicher Entfernung

Auf der Planungsfläche und in der näheren Umgebung befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland. Die nächstgelegenen Biotope sind

- 7938-0023-001, Alter wiederbewaldeter Kiesabbau westlich Pfaffing
in ca. 230 m Entfernung nordwestlicher Richtung
- 7938-0018-083, Torfstich-Birkenwäldchen in den Filzen
in ca. 500 m Entfernung in südwestlicher Richtung

Keines der Biotope wird durch die vorliegende Planung beeinflusst.

Bestand

Die Planungsfläche selbst, die nur mit Wohngebäuden bebaut wird, wird gegenwärtig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche befindet sich nur ein Maisacker ohne weitere Pflanzenbestände und somit ohne jede ökologische Bedeutung. Bei mehreren (5) Begehungen wurden auf der neu zu bebauenden Fläche zudem keine Tierbestände vorgefunden.

Der Grundwasserabstand ist hoch; bei Schürfen bis 5 m Tiefe wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Schürfungen ergaben auch, dass die Sickerfähigkeit des Bodens gering ist, so dass im Rahmen der Erschließungsplanung für das Baugebiet eine eigene Entwässerungsplanung erstellt werden muss.

Bewertung und Prognose

Es wird zwar eine bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche versiegelt. Zur Minimierung des Eingriffs wird jedoch Oberflächenwasser wieder - soweit möglich - versickert oder über kombinierte Sicker- und Rückhalteflächen einem Vorfluter zugeführt. Außerdem werden umfangreiche Ausgleichsflächen angelegt (Streuobstwiese und Extensivierung von Wiesenflächen mit der Anlage flacher Seigen). Durch die umfangreiche Eingrünung wird das neue Baugebiet harmonisch in die Umgebung eingefügt.

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:

Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Durch die Planung entsteht Wohnraum; auch für die heimische Bevölkerung wird der Wohnungsmangel etwas gelindert. Da die Fläche ruhig, abseits stark befahrener Straßen liegt, entsteht ruhiger, qualitativ hochwertiger Wohnraum. Auch die Anlieger der Zufahrtsstraßen werden nur gering belastet, wie das Verkehrsgutachten zeigt. Das Verkehrsgutachten kam zu dem Schluss, dass das bisherige Verkehrsnetz voll ausreichend ist, um den zusätzlichen Verkehr aus dem neuen Baugebiet aufnehmen zu können.

Um Störungen zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Nutzung zu vermeiden, wurden eine Schalltechnische Untersuchung und ein Geruchsgutachten erstellt und die neue Wohnbebauung von den landwirtschaftlichen Betrieben durch einen großzügigen Grünzug getrennt, um Immissionen aus der Landwirtschaft auf die Neubebauung zu vermeiden.

Weder die Schalltechnische Untersuchung noch das Geruchsgutachten lassen negative Auswirkungen auf den Menschen erwarten.

Durch die Planung wird es den künftigen Bewohnern ermöglicht, erneuerbare Energien zu nutzen.

Weder die Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan noch aus dem Gewässerentwicklungsplan und anderen Rechtsnormen sprechen gegen die Ausweisung.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher positiv und nicht negativ.

Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Da die Planungsfläche für die Neubauten intensiv genutzte Ackerfläche ist und die südliche Grünfläche nur den Bestand festschreibt sind kaum negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Auf der Planungsfläche befinden sich keine Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland. Es sind keine Natura 2000 Gebiete betroffen.

Die negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt sind bezüglich der Wohnbebauung gering. Im Gegenteil wird die ökologische Vielfalt durch die intensive Ein- und Durchgrünung des Baugebietes und die Anlage der Ausgleichsflächen wesentlich erhöht.

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt:

A) Anlage einer extensiven Streuobstwiese im Westen des Baugebietes (extensive Wiesennutzung ohne Düngung und Pestizideinsatz mit zweimaliger Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes sowie Pflanzung von Obstbaumhalb- oder -hochstämmen.

B) Anlage einer extensiven Streuwiese durch Verzicht auf Düngung, einmaliger Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes sowie Anlage von flachen, mähbaren Seigen durch Oberbodenabtrag, um wechselfeuchte Zonen als Bereicherung für die Tierwelt zu schaffen.

Auf eine ursprünglich angedachte Renaturierung der Entwässerungsgräben wurde inzwischen verzichtet, da sie sich gut zugewachsen haben und keine weitere Entwässerung mehr stattfinden soll.

Schutzgut Gewässer

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Gewässer. Der Flurabstand zum Grundwasser ist hoch. Da das Oberflächenwasser teilweise versickert bzw. zurückgehalten und gedrosselt abgeführt wird ist die Auswirkung auf das Grundwasser gering.

Regenwasserentsorgung - Das Bodendurchlässigkeitsgutachten (Sickertest) hat festgestellt, dass eine Versickerung des Regenwassers im Baugebiet nur geringfügig möglich ist. Daher wurde vom Ing.büro RO-Plan ein umfangreiches Entwässerungskonzept ausgearbeitet.

Schutzgüter Klima und Luft

Durch die Planung sind keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen betroffen. Aufgrund der Emissionen aus der Landwirtschaft wurde ein Geruchsgutachten erstellt; es besagt, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen von der Landwirtschaft auf die neue Bebauung entstehen. Die durch Bebauung entstehende zusätzliche Erwärmung wird durch die umfangreichen Bepflanzungen minimiert.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind nicht wesentlich.

Schutzgut Landschaft

Die Neubaufäche ist bereits auf zwei Seiten (Norden und Osten) von gleichartiger Bebauung umgeben. Im Süden befindet sich der Ort Werfling und anschließend wieder Wohnbebauung, so dass die Einsehbarkeit der Neubebauung gering ist. Die neue Bebauung hat auch keine Fernwirkung. Zudem erfolgt eine intensive Eingrünung mit heimischen standortgerechten Laub- und Obstbäumen sowie die umfangreiche Streuobstwiese im Westen, die zugleich Ausgleichsfläche ist. Dadurch wird der Ortsrand gegenüber dem jetzigen Zustand sogar wesentlich verbessert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind gering

Schutzgut Boden

Bodengutachten - Hierzu kann festgestellt werden, dass der Baugrund zur Bebauung geeignet ist. Es wurden keine Altlasten entdeckt. Eine Versickerung ist jedoch nur in geringem Umfang an Ort und Stelle möglich, so dass ein Teil des Oberflächenwassers gedrosselt in den Vorfluter Attel eingeleitet werden muss.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Auf der Neubaufäche befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Durch die Planung der Neubebauung werden keine Sichtbeziehungen zu Baudenkmälern unterbrochen. Das bestehende Baudenkmal (Brechtshütte) wird erhalten. Die weiteren Denkmäler in Werfling liegen nicht im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Durch die Planung wird das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter nicht negativ beeinflusst.

Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete i.S. des BNatSchG

Auf der Planungsfläche und in ihrer näheren Umgebung befinden sich keine Natura 2000 Gebiete.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden ordnungsgemäß durch die Müllabfuhr des Landkreises entsorgt. Wertstoffe, wie z.B. Altpapier werden durch die *chiemgau recycling gmbh* abgefahren. Darüber hinaus steht der Wertstoffhof der Gemeinde für die Rückgabe von Wertstoffen zur Verfügung.

Abwasser wird ordnungsgemäß in die gemeindliche Kanalisation abgeleitet. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Planung ermöglicht jedem Grundeigentümer, Energie sparsam und effizient zu nutzen.

Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde enthält keine Aussagen, die gegen die Ausweisung des Bebauungsplanes sprechen.

Es liegen keine Aussagen zu Gewässern vor, da im Planungsgebiet keine vorhanden sind. Die überplante Fläche ist nicht überschwemmungsgefährdet.

Zum Immissionsschutz wurden Gutachten erstellt (Lärm und Geruch, siehe Anhang), die Aussagen wurden in der Planung berücksichtigt.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzen nicht überschritten werden

Durch die Planung werden keine Kaltluftentstehungsgebiete oder Abzugschneisen beeinträchtigt. Zudem sind zur Verbesserung der Luftqualität zahlreiche Baumpflanzungen geplant.

Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es sind gegenwärtig keine relevanten negativen Wechselwirkungen auf die Schutzgüter erkennbar.

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 Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um den dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.

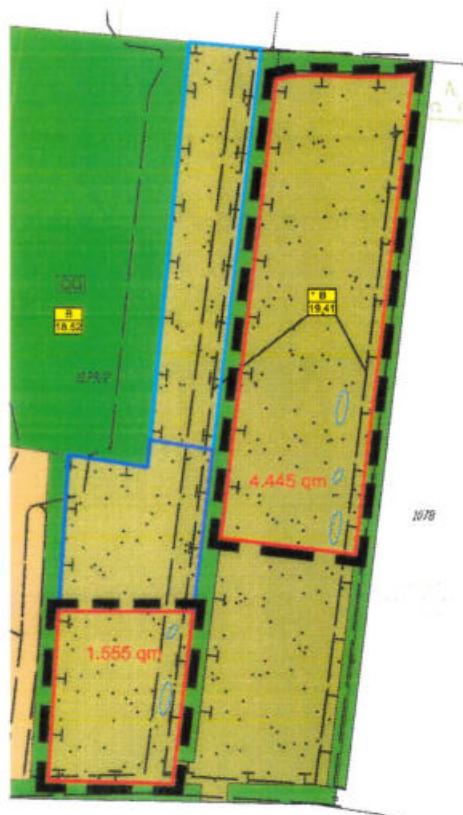
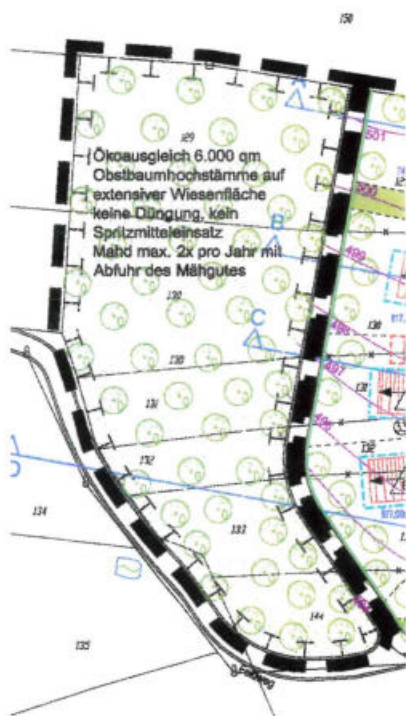
4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

- Anlage eines breiten Grünstreifens im Süden mit Pflanzung heimischer standortgerechter Laubbäume bzw. Obstbäume
- Vermeidung eines Zusammenwachsens mit dem dörflichen Ortsteil Werfling durch eine breite Grünfläche

4.2. Ausgleich

- Anlage einer weiteren Streuobstwiese - siehe Plan bzw. untenstehende Abb. links
- Anlage einer Extensivwiese - siehe Plan bzw. untenstehende Abb. rechts



5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Weitere alternative Flächen neben der Standortsuche im Innenbereich und nach Verdichtungsmöglichkeiten 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.

Siehe auch die Abbildungen bezüglich der übrigen Ortsteile über eine mögliche Bebauung.

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

Es wurde keine besondere Methodik angewendet. Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht, da umfangreiche Gutachten zum Verkehr, zum Lärm und zur Geruchsproblematik erstellt wurden, die besagen, dass keine negativen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden durch die Gemeinde Pfaffing in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt.

- jährliche Kontrolle der Entwicklung der Streuobstwiese
- jährliche Kontrolle der Entwicklung der Streuwiese
- jährliche Kontrolle der Entwicklung der geforderten Mindesteingrünung

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wesentlichen negativen Umweltauswirkungen erkennbar.

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit nach §§ 3 (2) und 4 (2) bzw. 4a (3) BauGB wurde der Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts ermittelt und dieser ergänzt und fortgeschrieben.

Zudem wird die Entwicklung der Ausgleichsflächen jährlich dokumentiert und hierzu der Umweltbericht fortgeschrieben.

Pfaffing, 02. MAI 2023

Josef Niedermeier

Erster Bürgermeister



Rosenheim, 06.10.2022

redaktionell ergänzt 05.04.2023



Quellenangaben

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München - Landesentwicklungsprogramm Bayern

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting - Regionalplan 18 Südostoberbayern

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München - BayernAtlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz, München - Bayerischer Denkmalatlas

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg - Biotopkartierung Bayern Flachland

brenner BERNARD ingenieure GmbH, Dresden - Verkehrsuntersuchung 14.02.2020

Hook & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut - Schalltechnisches Gutachten 29.09.2020

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München - Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemeinde Pfaffing - eigene Ermittlungen zu Bauflächen, Bestand und Bedarf

Huber Planungs-GmbH, Rosenheim - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Gemeinde Pfaffing

Huber Planungs-GmbH, Rosenheim - Gewässerentwicklungsplan Gemeinde Pfaffing