

GEMEINDE  
PITTENHART

VG Obing - Kienberger Straße 5 - 83119 Obing

---



## Begründung

# zur Flächennutzungsplanänderung

im Bereich "**OBERBRUNN-NORD**"

**BSM**

**INGENIEURE** GmbH & Co.KG

Robert-Bosch-Straße 82

D-83374 Traunwalchen

Telefon 0 86 69 35 70 89-0

Telefax 0 86 69 35 70 89-50

Mail [info@bsm-planung.de](mailto:info@bsm-planung.de)



Begründung .....	3
1 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf.....	3
3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung .....	4
4 Bestand des Änderungsgebietes .....	5
5 Planung des Änderungsgebietes .....	5
6 Auswirkungen der Planung .....	6
7 Alternativen .....	7
8 Umweltbericht .....	7

# Begründung

## 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Oberbrunn der Gemeinde Pittenhart. Oberbrunn liegt ca. 2 km südöstlich zu Pittenhart, in der Nähe zu den Naturschutzgebieten Seener Seen und Eggstätter Seenplatte.



Kartendarstellung Bayernatlas 11/2021

Die Änderung betrifft die Grundstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476 der Gemarkung Pittenhart zum Zweck ein Dorfgebiet einschließlich erhaltenswerter Grünstrukturen auszuweisen. Der Änderungsbereich umfasst incl. der Ausgleichsfläche eine Größe von 0,45 ha und wurde so abgegrenzt, dass alle von der Planung betroffenen Flächen erfasst sind.

## 2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel und Bedarf

### Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel:

Für das Änderungsgebiet liegt eine konkrete Wohnbauabsicht vor. Der Eigentümer plant den Bau einer Doppelhaushälfte zur Eigennutzung. Die zweite Haushälfte wird durch die Gemeinde Pittenhart an ortsansässige Bauwerber vergeben.



Ziel der Gemeinde ist, eine städtebaulich vernünftige Erweiterung im geringen Umfang, die sich dem sehr ländlich geprägten Gebietscharakter im direkten Umfeld einordnet und sich bestmöglich an vorhandene Bebauung und Erschließung anbindet.

Um die Erschließung des Gebietes zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Gemeinderat hat beschlossen, diesen im Regelverfahren zu ändern.

Mit der Ausarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurde das Büro *BSM Ingenieure GmbH&Co.KG, Robert-Bosch-Str. 82, D- 83374 Traunwalchen* beauftragt.

### Bedarf:

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Pittenhart beläuft sich lt. LfStat im Jahr 2021 auf 1870 und wird sich bis zum Jahr 2033 um ca. 60 Personen auf 1930 Personen erhöhen.

Es errechnet sich ein Bevölkerungszuwachs von ca. 3,2 %, welche über der Prognose für den Landkreis Traunstein von 2,5 % (LfStat) liegt.

Zudem stieg in den letzten 10 Jahren die Einwohnerzahl um 199 Personen und somit kann davon ausgegangen werden, dass der laut LfStat prognostizierte Bevölkerungszuwachs zu gering angesetzt ist.

Für die Gemeinde Pittenhart kann von mindestens 25 zusätzlich benötigten Wohneinheiten in den nächsten Jahren ausgegangen werden (Statistik), bei Berücksichtigung des tatsächlichen Anstiegs der Einwohnerzahl, wie vor beschrieben, liegt der Bedarf eher bei 40 Wohneinheiten. Ebenso bleibt hierbei einzurechnen, dass bereits mehr als 100 Bewerbungen für Wohnbauparzellen vorliegen.

Eine Verdichtung des Innenbereichs ist angestrebt, wofür jedoch nur eine kleine Fläche zur Verfügung steht, für die bereits eine entsprechende Überplanung beabsichtigt ist. Allerdings ist nur ein Mischgebiet und kein allgemeines Wohngebiet möglich. Weitere Flächen im Innenbereich können derzeit nicht überplant werden, da die Gemeinde keine Zugriffsmöglichkeit hat. Die Ausweisung der dieser Bebauungsplanerweiterung gegenständlichen Fläche ist für die Gemeinde Pittenhart zur Bereitstellung von ausreichend Wohnraum, wie seitens Politik und Gesellschaft gefordert, äußerst sinnvoll und wichtig.

## **3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung**

### Landes- und Regionalplanung:

Oberbrunn ist ein Ortsteil der Gemeinde Pittenhart. Eine Anbindung an die örtliche bzw. überörtliche Raumordnung ist gegeben. Pittenhart bzw. der Ortsteil Oberbrunn liegt zwischen den Grundzentren Obing (4 km) und Eggstätt (5 km).

Pittenhart ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) nicht als zentraler Ort eingestuft. Der Ort und seine Ortsteile liegen im allgemein ländlichen Raum.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2.2.5 (G) ist es anzustreben, den ländlichen Raum als eigenständigen gleichwertigen Lebens- und Arbeitsraum zu bewahren und im Sinne der nachhaltigen Raumentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und Wirtschaft zu entwickeln.



Zur Umsetzung der geplanten nachhaltigen und effizienten Siedlungsentwicklung können vorhandene Infrastrukturen genutzt werden. Neue Infrastrukturen sind nicht herzustellen.

Damit entspricht die geplante Entwicklung den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung in vielen Belangen.

### Bebauungsplan:

Für das Gebiet gibt es bisher keinen Bebauungsplan. Daher ist die Erweiterung des Bebauungsplans „Oberbrunn-Nord“ für eine Dorfgebietsentwicklung erforderlich. Voraussetzung für dies ist wiederum die Änderung des Flächennutzungsplans. Deshalb wird parallel zur Flächennutzungsplanänderung das Verfahren zur Erweiterung des Bebauungsplans „Oberbrunn-Nord“ geführt.

## **4 Bestand des Änderungsgebietes**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Biotop – erhaltenswerte Grünstrukturen“ definiert. Bezüglich der bisher dargestellten Grünstruktur ist festzustellen, dass sich diese im Bestand weiter westlich befindet.

### Umfeld Änderungsbereich:

Im Osten grenzt die Kreisstraße TS 22 an. Im Süden schließt das Plangebiet an das bisher dargestellte Dorfgebiet an. In Richtung Norden und Westen ist „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, die derzeit extensiv bewirtschaftet werden. Im Nord-Westen ist ein „Kiesabbaugebiet“ gekennzeichnet. Derzeit erfolgt kein Kiesabbau.

### Bodendenkmal:

Angrenzend an den Änderungsbereich im Westen sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Reihengräberfelder des frühen Mittelalters registriert. Das Gräberfeld befindet sich oberhalb des zu schützenden Feldgehölzes.

### Untergrund:

Laut der geologischen Karte von Bayern ist mit Kies, blockig, wechselnd steinig sandig bis schluffig, über teils lehmiger Braunerde zu rechnen. Auf dem Grundstück befand sich ehemals eine Bahnlinie, die zum Torfabbau genutzt wurde. Der Hang bzw. Berg im Westen ist kein natürlicher Berg, er wurde zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg aufgeschüttet und stellt sich in einer Höhe von ca. 10 bis 13 m dar.

### Altlasten:

Laut geologischer Karte befindet sich im Änderungsgebiet eine Auffüllung, die dort nicht näher definiert ist. Die Auffüllung ist mit dem Kiesabbau im Zuge der Torfgewinnung bzw. dem Bahnrückbau begründet. Ein gesondertes Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.

## **5 Planung des Änderungsgebietes**

Zukünftig stellt sich das Änderungsgebiet überwiegend als Dorfgebiet dar. Die erhaltenswerten Grünstrukturen bleiben gleich dem tatsächlichen Bestand vollständig



erhalten und werden als „Biotop / erhaltenswerte Grünstrukturen“ dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Bereich eines ehemaligen Kiesabbaugebietes umgesetzt.

### Erschließung:

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist über die bestehende Kreisstraße TS 22 gesichert. Ein Sondernutzungserlaubnis zum Anlegen einer neuen Zufahrt wurde mit Geschäftszeichen 3.13-6370-180028, 15.03.2018 durch den Landkreis Traunstein, Tiefbauverwaltung erteilt.

### Ver- und Entsorgung:

Das Änderungsgebiet ist bereits an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Pittenhart und an die Trinkwasserversorgung des „Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpfin“ angeschlossen. Oberflächen- bzw. Regenwasser kann vor Ort dem Untergrund mittels Versickerung zugeführt werden. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist als gesichert zu betrachten.

### Flächenbilanz

Umgriff Änderungsbereich:	0,45 ha	= 100 %
davon entfallen auf:		
<i>Dorfgebiet</i>	<i>0,20 ha</i>	<i>= 45 %</i>
<i>Biotop / erhaltenswerte Grünstrukturen</i>	<i>0,08 ha</i>	<i>= 18 %</i>
<i>Ausgleichsmaßnahmen</i>	<i>0,17 ha</i>	<i>= 37 %</i>

## **6 Auswirkungen der Planung**

### Orts- und Landschaftsbild

Der Baukörper soll bewusst wie ein bäuerliches „Sacherl“ gestaltet werden. Eine ortsbildverträgliche Einbindung in die vorhandene Geländestruktur bzw. Eingrünung wird durch geeignete Festsetzung im Bebauungsplan gesichert. Vorhandener Baumbestand bleibt mit Ausnahme von 2 Nussbäumen erhalten. Die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen sind daher mit „gering“ bis „mittel“ zu bewerten.

### Immissionen:

Das Änderungsgebiet ist direkt an die wenig befahrene Kreisstraße TS 22 angebunden. An der nächstgelegenen Zählstelle Nr. 80409755 der Kreisstraße wurden im Jahr 2015 Verkehrsmengen von 421 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 20 Kfz gemessen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde kein immissionsschutztechnisches Gutachten beauftragt. In der Vergangenheit war der weitere Verlauf der Kreisstraße TS 22 im Ortszentrum von Oberbrunn Gegenstand eines schalltechnischen Gutachtens. Daraus werden Festsetzungen abgeleitet, die im Bebauungsplan näher definiert werden.

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche). Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet.

### Schutzgebiete

Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld dessen nicht vorhanden. In ca. 300 m Entfernung zum Plangebiet beginnen die Vogel- und Naturschutzgebiete „Moorgebiet von





Eggstaett-Hemhof bis Seon“. Flächen der Biotopkartierung (Feldgehölz; Biotop-Nr. 8040-0036-003) sind berührt. Es wird eine mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen festgestellt.

## 7 Alternativen

Alternative Standorte wurden zur Erweiterung des Dorfgebietes von Oberbrunn nicht näher untersucht. Bei der Nullvariante würde das intensiv genutzte Ackerland als unbebaute Freifläche erhalten bleiben. Der Bedarf für Wohnbauflächen für einheimische Bauwillige würde weiterhin unverändert bestehen.

Die geplante Dorfgebietserweiterung ist bereits vollständig an die Infrastruktur angeschlossen. Der Eingriff in den Natur- und Artenhaushalt stellt sich aufgrund der angepassten Baukörpergestaltung als so gering wie möglich dar. Die notwendige Kompensation dessen, wird sehr ortsnah erbracht. Insgesamt kann daher am gewählten Standort eine nachhaltige und effiziente Siedlungsentwicklung umgesetzt werden.

## 8 Umweltbericht

Die Planung erfolgt unter größtmöglicher Rücksichtnahme auf den Naturhaushalt und Landschaft.

Im Rahmen der Bebauungsplanerweiterung wurde ein Umweltbericht angefertigt sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Beide Unterlagen liegen als Anlage dieser Begründung bei.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Zusammenfassung
Boden	gering	gering	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering	gering	gering
Grund- und Oberflächenwasser	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben	nicht gegeben

Wie die vorangegangene Tabelle darstellt, sind fast nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass im Bereich einer



extensiven, artenarmen Grünfläche geplant wird. Somit ist durch die Planung eine Fläche mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich dadurch, dass die Baufläche an ein biotopkartiertes Feldgehölz grenzt. Da der Baukörper das Landschaftsbild zwar deutlich prägt, jedoch an die ortstypische Bebauung angepasst wird, ergibt sich eine Anlagebedingte Auswirkung mittlerer Ausprägung.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs werden durch die Entwicklung einer artenreichen Hecke erbracht. Ziel ist die Entwicklung einer 112 m langen, 7-reihigen Feldhecke auf trockenwarmen Standort mit einheimischen, beerentragenden Gehölzen, die als Bienenweide, Schmetterlingsfutterpflanzen, Vogelschutz und -nährgehölze dienen.

Gemeinde Pittenhart  
Obing, 18. Januar 2022

BSM Ingenieure GmbH & Co.KG  
Traunwalchen, 18. Januar 2022

---

Reithmeier, 1. Bürgermeister

---

Fendt, BSM Ingenieure

## Anlagen

- Umweltbericht vom 14.10.2021  
des Dipl. Ing. Nik Aichhorn, Landschaftsarchitekt, BayAK
- Ermittlung des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials vom 26.05.2021  
des Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand