



Begründung

Erweiterung des Bebauungsplan

"OBERBRUNN-NORD" mit integriertem Grünordnungsplan

im Bereich der Flurstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 und 1476
der Gemarkung Pittenhart

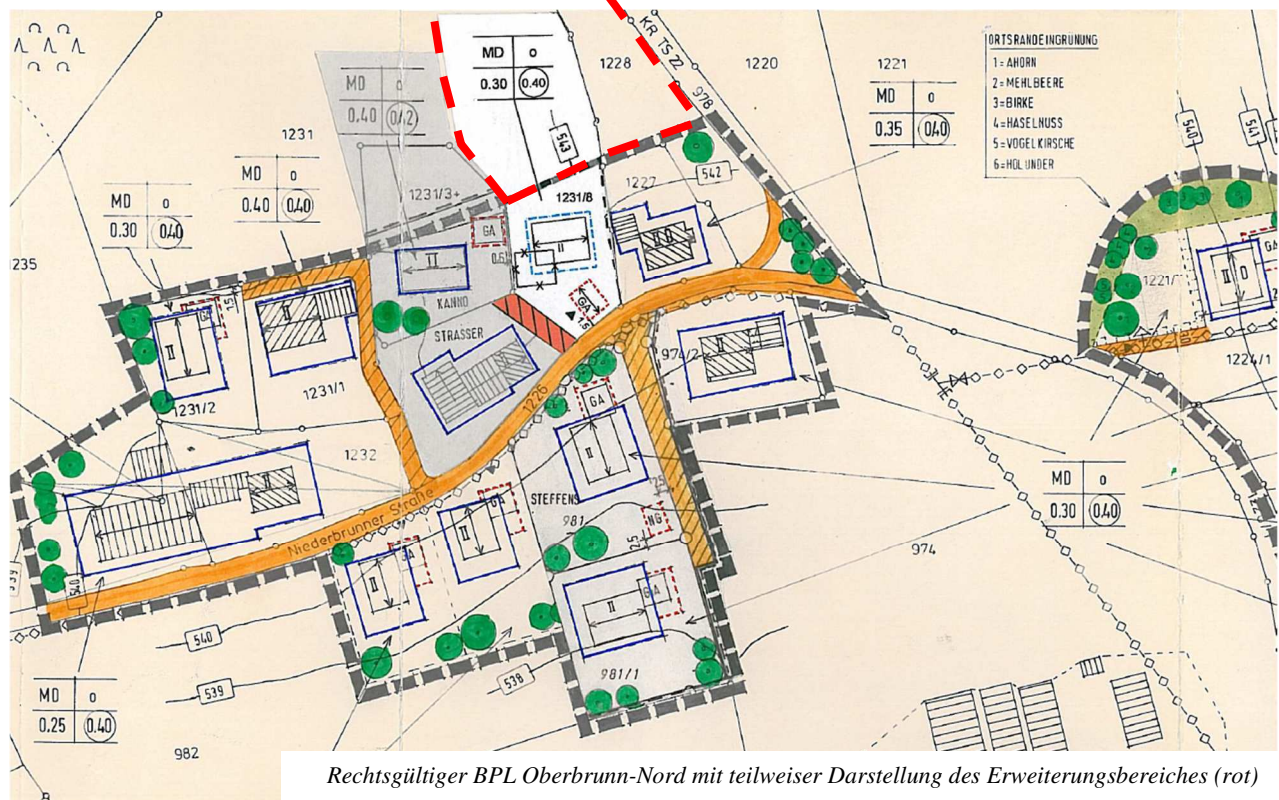
1	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2	Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel.....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung.....	3
3.1	Lage	4
3.2	Derzeitige Nutzung	4
3.3	Bodenverhältnisse	5
4	Erschließung	6
5	Geplante bauliche Nutzung.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung:.....	6
5.2	Bauliche Gestaltung:.....	7
5.3	Flächenbilanz	8
6	Auswirkungen der Planung	8
6.1	Auswirkungen auf Nachbarn	8
6.2	Orts- und Landschaftsbild	8
6.3	Immissionen	8
7	Schutzgebiete	9
8	Natur- und Artenschutz	9
9	Immissionsschutz	9

Begründung

1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Erweiterung betrifft die Grundstücke Nr. 1228, 1231/4, /7 der Gemarkung Pittenhart. Sie sind mit Ausnahme der 1231/7 direkt an die öffentliche Verkehrsfläche der Kreisstraße TS 22 (Fl.Nr. 169) angebunden. Die Grundstücke erweitern den rechtsgültigen Bebauungsplan „Oberbrunn-Nord“ in Richtung Norden. Die Ausgleichsfläche wird auf dem Flurstück Nr. 1476 erbracht.

Die Bebauungsplanerweiterung umfasst eine Größe von 0,283 ha ohne Ausgleichsfläche.



2 Anlass und Erforderlichkeit, Planungsziel

2.1 Anlass und Erforderlichkeit:

Für das Grundstück 1231/7 liegt eine konkrete Bauabsicht vor. Der Eigentümer plant zum Eigennutzen den Bau eines Einzelhauses.

2.2 Städtebauliche Zielsetzung und Standortwahl:

Die Erweiterung des Bebauungsplans ist notwendig um die Neuordnung des Grundstückes, mit bestmöglicher Anbindung an die vorhandene Bebauung im Süden zu ermöglichen. Ziel ist, eine städtebaulich vernünftige Erweiterung, die sich dem sehr ländlich geprägten Gebietscharakter im direkten Umfeld anschließt und diesen ergänzt.



Zwischen der Kreisstraße und des mit Gehölzen bewachsenen Hanges soll ein länglicher Baukörper entstehen. Der Baukörper soll bewusst, wie ein ortstypisches „Sacherl“ gestaltet werden. Dies und die Lage im Grundstück mit seiner Ausrichtung parallel zum Hang, sollen den Baukörper mit seiner Doppelgarage, bestmöglich in das Ortsbild einfügen. Mit der gewählten Baukörpergestaltung soll vermieden werden, dass sich die spornartige Erweiterung in den Vordergrund drängt und sich das Bild der Ortseinfahrt nachteilig verändert.

2.3 Bedarfsbegründung:

Oberbrunn ist ein Ortsteil der Gemeinde Pittenhart. Das statistische Landesamt prognostiziert einen Wohnzuwachs von 3,2% bis zum Jahr 2033 für die Gemeinde Pittenhart. In den letzten 10 Jahren stiegen die Einwohnerzahl um 217 Personen, somit kann davon ausgegangen werden, dass der laut LfStat prognostizierte Bevölkerungszuwachs zu gering angesetzt ist.

Aktuell ist die Bedarfsliste der Gemeinde mit mehr als 100 bauwilligen Einheimischen hoch. Die Entwicklung des Gebiets erfolgt für die Fläche bereits mit konkretem Bezug.

3 Planungsrechtliche Voraussetzung, Raumordnung

Landes- und Regionalplanung:

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.

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).

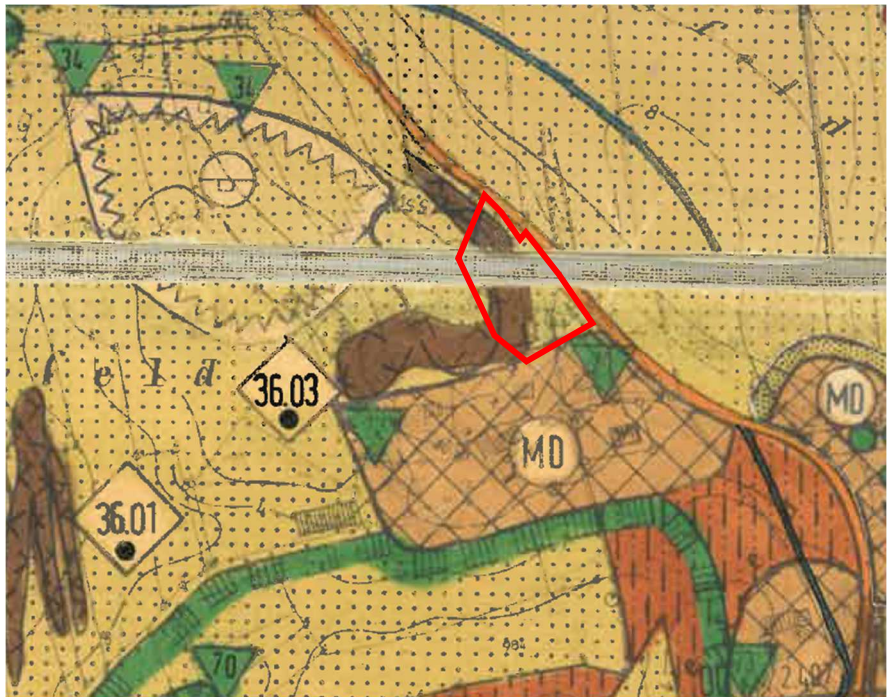


Flächennutzungsplan:

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist für den Erweiterungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Biotop / erhaltenswerte Grünstrukturen“ definiert.

Mit dem parallellaufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pittenhart wird der gesamte Bereich entsprechend dem künftigen Bebauungsplan dargestellt.

Bezüglich der bisher dargestellten erhaltenswerten Grünstruktur ist festzustellen, dass sich diese im Bestand weiter westlich befindet. Den Bauherren ist der Erhalt der Hangbegrünung sowie der Einzelbäume, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt werden, wichtig.



Rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Bebauungsplan:

Die betroffenen Grundstücke grenzen an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „OBERBRUNN-NORD“ (in Kraft getreten am 22.10.1993) an. Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan ist notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Für die Erweiterung wird das Regelverfahren eines qualifizierten Bebauungsplanes angewandt. Die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung ist erforderlich, die Eingriffsregelung nach BauGB ist dabei anzuwenden.

Die Umweltprüfung wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erarbeitet, und liegt dieser Begründung in der Anlage bei.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt 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

3.2 Derzeitige Nutzung

Umfeld Geltungsbereich:

Im Osten grenzt die Kreisstraße TS 22 an. Im Süden schließt das Plangebiet an Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern an. Die Dachlandschaft wird durch rote bis rotbraune Satteldächer ohne Gauben bestimmt. Vereinzelt sind Baukörper mit Quergiebel vorhanden.



Innerhalb Geltungsbereich:

Die Fläche, auf der die Baumaßnahme geplant ist, stellt sich als extensives, artenarmes Grünland mit Einzelbäumen dar. Gehölzbestand bedeckt überwiegend den steilen Hang im Westen.

3.3 Bodenverhältnisse

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 ist kein natürlicher Berg, er wurde zwischen dem 1. und 2. Weltkrieg aufgeschüttet nach Kiesabbau im Zuge der Torfgewinnung.

Bodendenkmal, Altlasten:

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ein Reihengräberfelder des frühen Mittelalters registriert. Am 31.03.2022 fand zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Amt für Denkmalpflege ein Ortstermin statt. Aufgrund des ehemaligen Kiesabbaus ist nicht mehr mit einem Denkmalerhalt zu rechnen. Da sich das Gräberfeld oberhalb des zu schützenden Feldgehölzes befindet, wäre außerdem keine Auswirkung durch die Baumaßnahme zu erwarten. Im Plangebiet befindet sich laut geologischer Karte eine Auffüllung, die dort nicht näher definiert ist. Die Auffüllung ist mit der Torfgewinnung bzw. dem Bahnrückbau begründet. Ein gesondertes Baugrundgutachten wurde nicht erstellt.



Geländestruktur:

Das direkte Baufeld fällt von Norden nach Süden leicht ab. Der Hang im Westen stellt sich in einer Höhe von ca. 10 bis 13 m dar und entstand erst mit Rückbau der Bahnlinie. Die angrenzende Kreisstraße liegt etwas tiefer als das Baufeld.

4 Erschließung

Verkehrsflächen:

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist über die bestehenden Kreisstraße TS 22 gesichert. Eine Sondernutzungserlaubnis zum Anlegen einer neuen Zufahrt wurde mit Geschäftszeichen 3.13-6370-180028, 15.03.2018 durch den Landkreis Traunstein, Tiefbauverwaltung erteilt. Die Baulast, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht der Zufahrt bis zum Fahrbahnrand der Kreisstraße obliegt dem Veranlasser. Für Schäden, die den Grundstücken oder den Einfriedungen durch das von der Straße abfließende Niederschlagswasser, der Durchführung des Straßenwinterdienst oder dem Straßenverkehr allgemein erwachsen übernimmt der Landkreis Traunstein keine Haftung.

Bei Grundstücksteilung ist, für die dann entstehende hinter liegenden Doppelhaushälfte, ein Geh- und Fahrrecht in min. 3,0 m Breite einschließlich einer Wendemöglichkeit für PKW's einzutragen.

Ver- und Entsorgung:

Das Grundstück Nr. 1231/4 ist bereits an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation der Gemeinde Pittenhart sowie an die Trinkwasserversorgung des „Zweckverband zur Wasserversorgung der Gruppe Harpfig“ angeschlossen. Oberflächen- bzw. Regenwasser ist vor Ort dem Untergrund mittels Versickerung zuzuführen. Die Versorgung mit Strom erfolgt über die Bayernwerke und die der Telekommunikation über die Telekom.

Um die Ver- und Entsorgung der hinter liegenden Doppelhaushälfte sicherzustellen, ist bei Grundstücksteilung ein Leitungsrecht auf, der südlichen Parzelle zugunsten der nördlichen Parzelle einzutragen.

Kabelhausanschlüsse zur Versorgung mit Strom dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwenden.

5 Geplante bauliche Nutzung

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung geschaffen.

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung:

Art der baulichen Nutzung:

Die bisher zulässige Art der baulichen Nutzung (Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO) wird für die Erweiterung des Bebauungsplans nicht übernommen. Das Erweiterungsgebiet wird als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt.



Maß der baulichen Nutzung:

Der bisherige Bebauungsplan im Anschlussbereich regelt die zulässige Grundflächenzahl mit 0,30 bzw. 0,35 und die Geschossflächenzahl mit 0,40 bei einer seitlichen Wandhöhe von 6,30 m. Für die Bebauungsplanerweiterung werden gleiche Werte bestimmt. Durch Festsetzung in Meter über NHN (System: DHHN2012) wird die OK Fertigfußboden im Erdgeschoß bestimmt.

5.2 Bauliche Gestaltung:

Generell orientiert sich die zukünftig zulässige Baugestaltung im Erweiterungsbereich an den Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans und der rechtsgültigen Gestaltungssatzung der Gemeinde Pittenhart. Durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan wird zudem auf beide darin verwiesen.

Dächer:

Zulässig sind gleichmäßig geneigte Satteldächer mit mittigem First parallel zur Traufe. Die Firstrichtung ist frei wählbar. Dachneigung, Dachüberstände, Farben und Materialien sind bestimmt, um eine ortstypische Dachgestaltung und Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen. Zusammenhängende Gebäude oder Garagen sind in der Dachgestaltung einheitlich und ohne Höhenversatz auszuführen.

Gebäude, Einfriedung:

Als Gebäudeform ist ein deutlich längs gerichteter Einzel- oder Doppelhausbaukörper zulässig. In den textlichen Festsetzungen ist bestimmt, dass das Obergeschoss einer Haushälfte mit Holzschalung oder sichtbarer Holzkonstruktion gestaltet werden muss, alle übrigen Fassadenflächen sind zu verputzen.

Um den Naturschutz und die Biologische Vielfalt zu stärken, müssen Einfriedungen sockellos ausgeführt werden und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze:

Die Ausführung von Garagen oder Nebengebäuden ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind offene Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, mit Ausnahme von Abstell- und Gartenhäusern zulässig. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Geländemodellierung:

Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Abgrabungen, Aufschüttungen sind nur zur Herstellung einer Zufahrt zulässig. Stützmauern sind unzulässig.

Grünordnung:

Eine Mindestbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist durch Planzeichen und Textlicher Festsetzung bestimmt, dabei sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze und Sträucher zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten bzw. bei Ausfall zu ersetzen.



5.3 Flächenbilanz

Geltungsbereich:	0,45 ha	= 100 %
<u>davon entfallen auf:</u>		
Ausgleichsmaßnahme	0,167 ha	= 37 %
Umgriff der Baugrenzen	0,026 ha	= 6 %
private zu erhaltende Gehölzfläche	0,085 ha	= 19 %
private Freiflächen außerhalb der Baugrenzen	0,172 ha	= 38 %

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf Nachbarn

Die Abstandsflächen der BayBO gem. Art. 6 Abs 5 Satz 1 werden eingehalten. Negative Auswirkungen auf Belichtung und Belüftung der neuen Gebäude sind daher nicht zu erwarten und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben bewahrt.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Baukörper soll bewusst wie ein bäuerliches „Sacherl“ gestaltet werden. Durch die Ausrichtung des länglichen Baukörpers parallel zum Gehölzbestand bzw. Hang fügt sich das Gebäude bestmöglich in das Grundstück ein. Vorhandener Baumbestand bleibt mit Ausnahme von zwei Nussbäumen erhalten.

Im Umweltbericht wird die Anlagebedingte Auswirkung auf die Landschaft mit „mittel“ bewertet.

6.3 Immissionen

Die geplante Nutzung im Gebiet verursacht keine intensiv wahrnehmbaren Emissionen (Gerüche und Lärm).

Lärmimmissionen aus Verkehr: Das Plangebiet ist direkt an die wenig befahrene Kreisstraße TS 22 angebunden. An der nächstgelegenen Zählstelle Nr. 80409755 der Kreisstraße wurden im Jahr 2021 Verkehrsmengen von 405 Kfz/24h bei einem Schwerverkehrsanteil von 20 Kfz gemessen.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das als Anlage dieser Begründung beigelegt ist.

Geruchsmissionen:

Umliegende Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet, deshalb wurde unter den Hinweisen im Bebauungsplan eine Duldungsklausel aufgenommen.



7 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 Seeon“.

8 Natur- und Artenschutz

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

Für diese Bebauungsplanerweiterung wurde ein Umweltbericht angefertigt sowie eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Beide Unterlagen liegen als Anlage dieser Begründung bei.

Laut Umweltbericht sind fast nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus der Tatsache, dass im Bereich einer extensiven, artenarmen Grünfläche geplant wird. Die mittlere baubedingte Auswirkung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich dadurch, dass die Baufläche an ein biotopkartiertes Feldgehölz (Biotop-Nr. 8040-0036-003) grenzt.

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.

9 Immissionsschutz

Im Zuge der Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberbrunn Nord“ der Gemeinde Pittenhart wurde bzgl. Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6084/B1/plu vom 10.05.2024 erstellt. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Auf das Planungsgebiet wirken die Geräuschemissionen des südlich des Planungsgebietes gelegenen Gartenbaubetriebes sowie die Geräuschemissionen der östlich des Planungsgebietes verlaufenden Kreisstraße TS 22 ein.

Gewerbegeräusche:

Sofern die geplante Bebauung nicht weiter an den Gartenbaubetrieb heranrückt als die südliche Baugrenze auf Fl.Nr. 974/2 ergeben sich keine einschränkende Rückwirkungen auf den vorhandenen Gartenbaubetrieb. Dieser ist durch die bestehenden Wohngebäude im Umfeld schon eingeschränkt, so dass einschränkende Rückwirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten sind.

Verkehrsgerausche:

Neben den Gewerbegeräuschen des Gartenbaubetriebes wirken auf das Planungsgebiet auch die Verkehrsgerauschemissionen der TS 22 ein.



Der schalltechnische Orientierungswert nach DIN 18005 für Dorfgebiete bzw. dörfliche Wohngebiete wird sowohl tags als auch nachts eingehalten, so dass aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird auf bauliche Schallschutzmaßnahmen zurückgegriffen.

Baulicher Schallschutz:

Um einerseits den in allgemein zulässigen gewerblichen Geräuschemissionen bis 60 dB(A) tagsüber bzw. 45 dB(A) nachts und andererseits der Verkehrsgeräuschbelastung durch die TS 22 Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Gemeinde Pittenhart
Obing, 18.01.2022
24.07.2024

Verfasser:
Limbus Vermessung GmbH
Bahnhofplatz 2 – 83278 Traunstein
Tel 0861 / 90 99 73 0
Email info@limbus-vermessung.de

erstellt: Schuster

Reithmeier, 1. Bürgermeister

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
- Schalltechnische Untersuchung 6084/B1/plu vom 10.05.2024
der Steger & Partner GmbH