Gemeinde Pittenhart
Landkreis Traunstein

Bebauungsplan „Oberbrunn-Nord"

7. Änderung und 2. Erweiterung für die Grundstücke Flur Nrn. 1221/1, 1221/4T, 1224/1T und 1226/1T, Gmkg. Pittenhart

Begründung

Einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

HINWEIS:
In den Entwurf des Bebauungsplans „Oberbrunn Nord"" wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Inhalte farbig markiert.

Entwurf

Datum: 05.09.2024
Projekt: 22132

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe Strasser

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861 – 98 987 0
info@plg-strasser.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie
Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit 1

2. Landes- und Regionalplanung 1

3. Verfahren 1

4. Ausgangssituation 2

4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets 2

4.2 Planungsrechtliche Situation 3

4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten 5

4.4 Planung 7

5. Begründung der Festsetzungen 7

6. Auswirkungen der Planung 10

7. Umweltbericht 12

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes 12

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden 14

7.3 Merkmale des Vorhabens 14

7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung 14

7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch 14

7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung 15

7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt 15

7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 17

7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels 18

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG 18

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes 19

7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22

7.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung 22

7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum 25

7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 26

7.6.4 Schutzgut Fläche 29

7.6.5 Schutzgut Boden 31

7.6.6 Schutzgut Wasser 33

7.6.7 Klima und Lufthygiene 37
7.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild 38
7.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 39
7.6.10 Wechselwirkungen 41
7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario) 42
7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 43
7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis 44
7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps 44
7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 46
7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich 47
7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung 49
7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen) 51
7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 51
7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt 52
7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 52

Literatur- und Quellenverzeichnis 55

Anlage 56

1. Anlass und Erforderlichkeit

Im Ortsteil Oberbrunn plant der Eigentümer der Flur Nr. 1221/4, Gemarkung Pittenhart, in Anschluss an den Siedlungszusammenhang den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Am geplanten Standort befindet sich derzeit eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen. Zu Gunsten des Wohnhauses soll die Lagerhalle rund 25 m nördlich auf eine landwirtschaftliche Fläche verschoben werden.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll Wohnraum für junge Familien geschaffen werden, was dem Ziel der Gemeinde und der Landesplanung entspricht. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert, bzw. erweitert werden.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Pittenhart ist entsprechend der Strukturkarte des LEP 2023 als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Durch die Bebauungsplanänderung wird der bestehende Geltungsbereich in den Außenbereich erweitert. Bei der erweiterten Fläche handelt es sich um Grünland mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude, das abgebrochen und nördlich davon wieder errichtet werden soll, um Wohnraum für die Familie des Eigentümers zu schaffen. Potenziale der Innentwicklung stehen den Eigentümern nicht zur Verfügung. Die Erweiterung wurde auf das notwendige Maß beschränkt und erfolgt in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Wohnhaus.

Der Standort liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets (Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“). In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten sollen gemäß RP 18 B I 3.1 die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Die Planung sieht eine Entwicklung einer Ortsrandeingrünung vor, die durch Obstgehölzpflanzungen den Übergang der Siedlungsfläche zur freien Landschaft gestaltet. Die Zielsetzungen für Siedlungsgebiete werden so aufgegriffen.

3. Verfahren

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung.

Der Begründung ist ein Umweltbericht anzuhängen, der die natur- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigt.

4. Ausgangssituation

4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberbrunn. Südlich befinden sich entlang der Pittenharter Straße Wohngebäude und die Anbauflächen der benachbarten Gärtnerei. Im Übrigen ist der überplante Bereich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die im Osten zu einem Hang ansteigen.

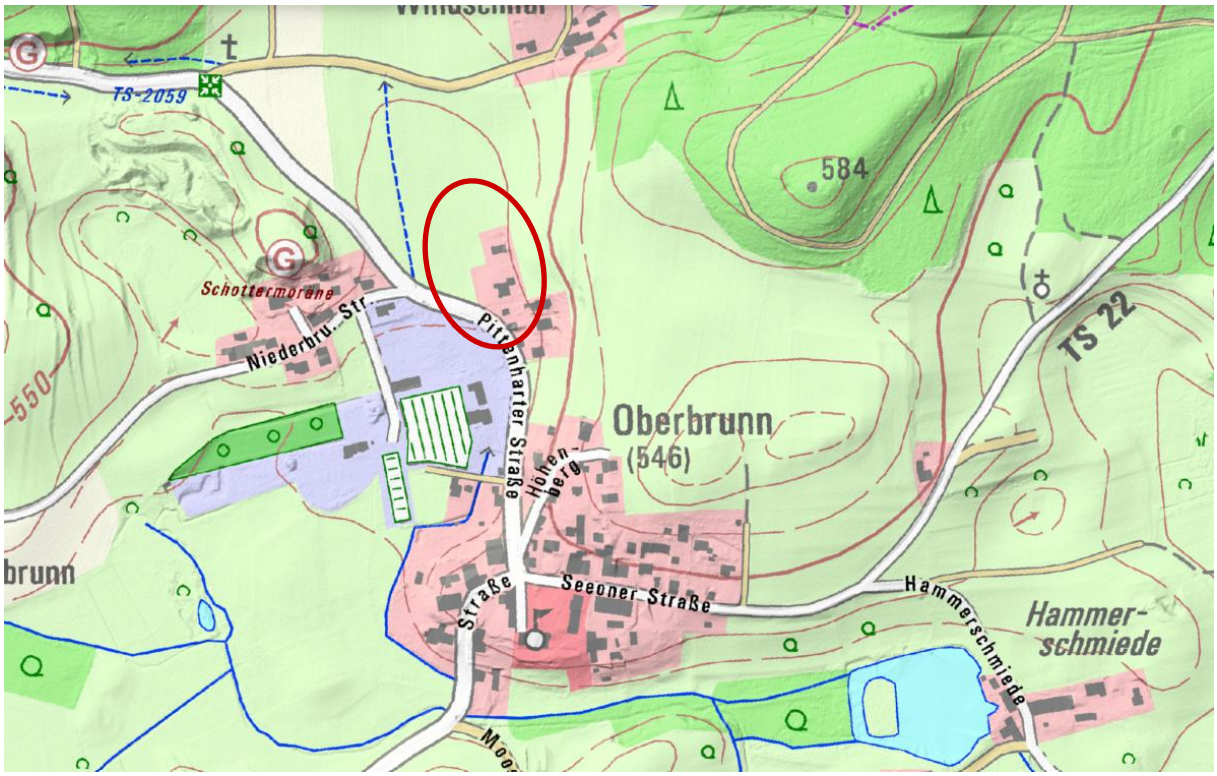

Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)
Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4.340 m² Fläche. Dabei handelt es sich um das Grundstück Flur Nr. 1221/1 und Teile der Grundstücke Flur Nrn. 1221/4, 1224/1 und 1226/1, Gemarkung Pittenhart. Auf der Flur Nr. 1221/1 befindet sich das Wohnhaus und der Garten des Antragstellers. Nördlich schließt die bestehende Lagerhalle an, die von einer Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 1221/1 angefahren wird. Die Freiflächen, zu großen Teilen versiegelt, werden derzeit als erweitertes Lager verwendet.

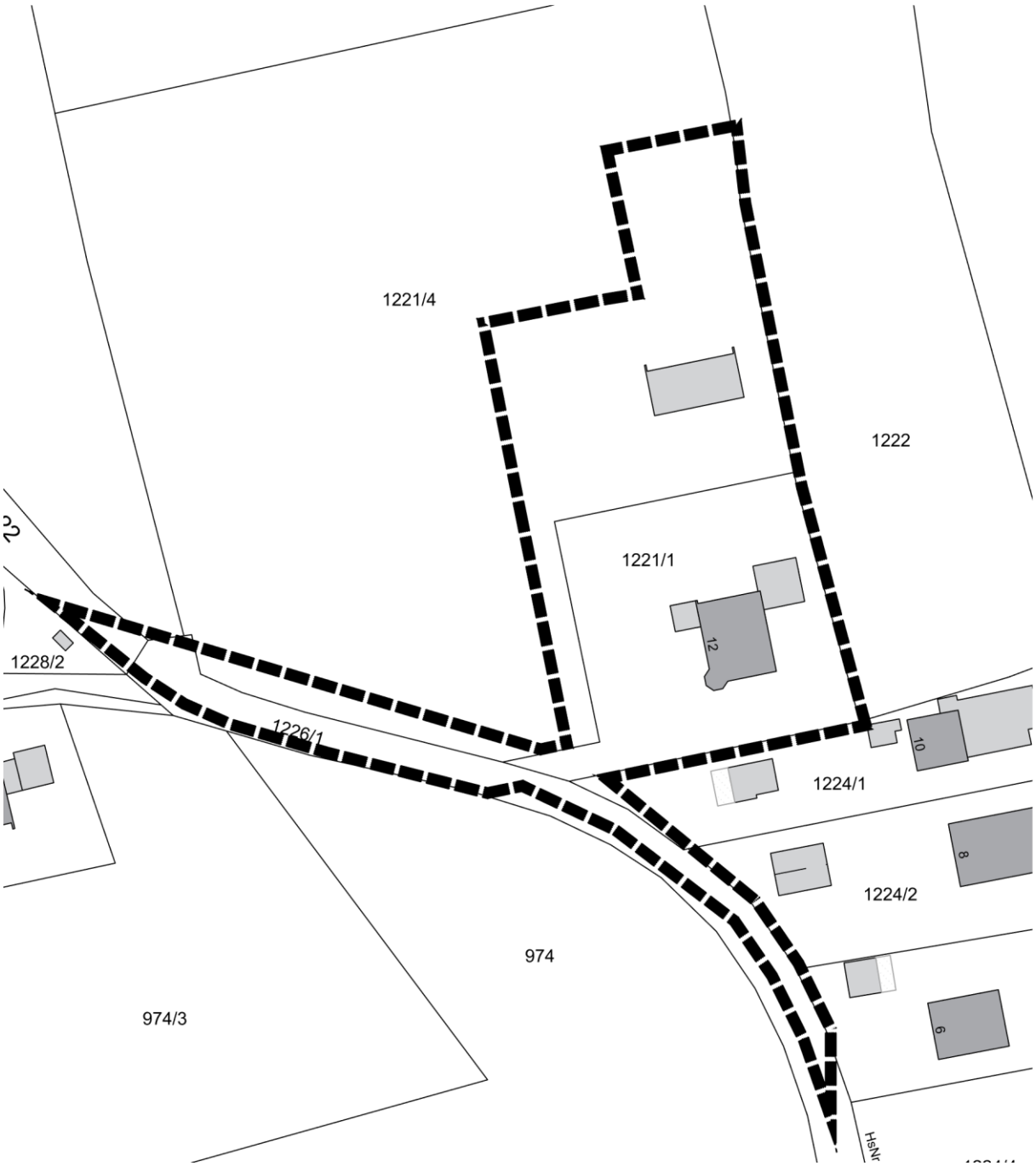

Abb. 2 Karte Geltungsbereich – M 1 : 1.000
Kartengrundlage: DFK © 2023 Gemeinde Pittenhart

4.2 Planungsrechtliche Situation

Die vorliegende Bebauungsplanänderung umfasst im Süden Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberbrunn Nord“ aus dem Jahr 1993. Dieser regelt die zulässige Bebauung und trifft Vorgaben zur Geländemodellierung und Ortsrandeingrünung. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs befindet sich im Außenbereich.

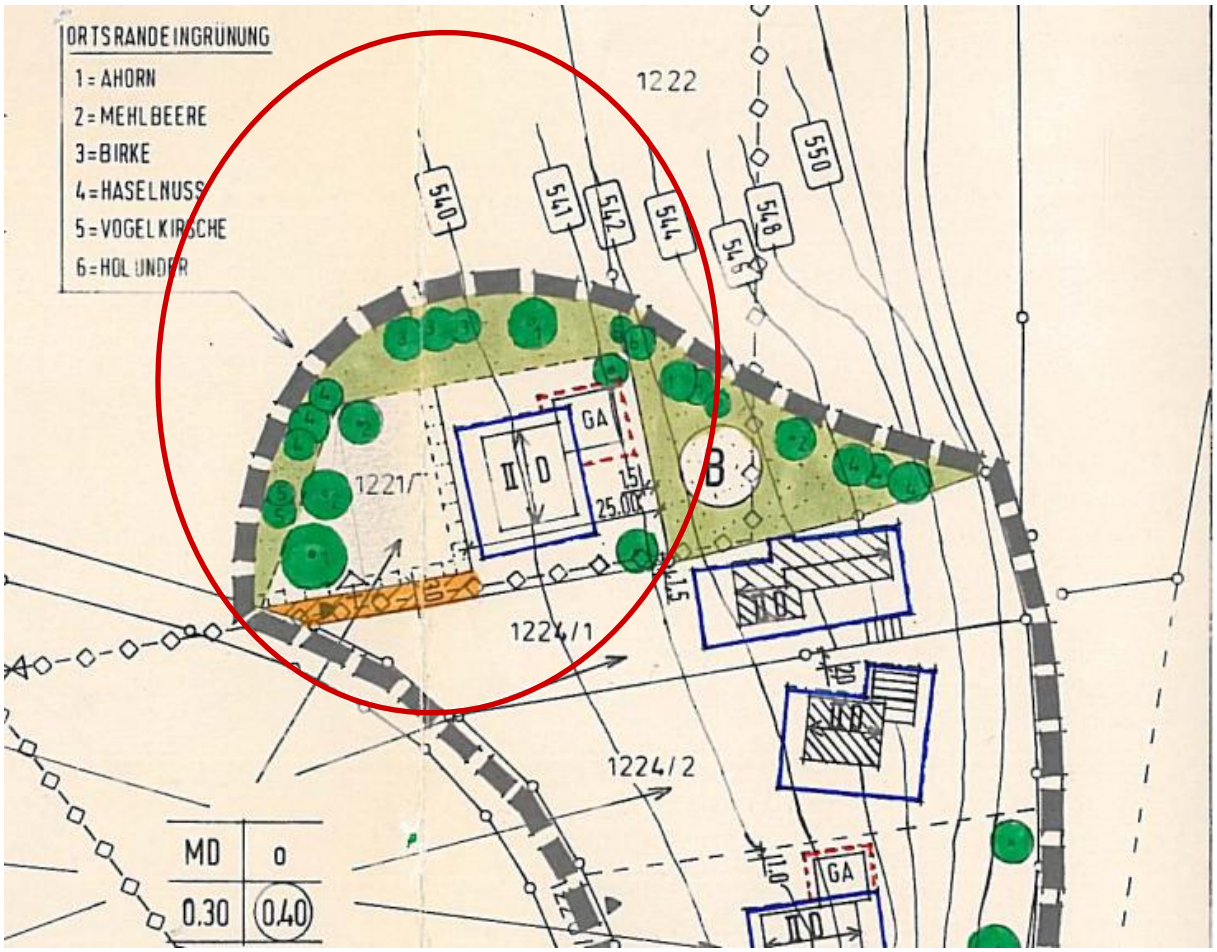

Abb. 3 Auszug aus dem Bebauungsplan Oberbrunn-Nord mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: BPlan „Oberbrunn-Nord“ © 1993 Gemeinde Pittenhart

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich um das Bestandsgebäude auf Flur Nr. 1221/1 als Dorfgebiet dar, das im Norden durch einen Grünstreifen von einer Fläche für die Landwirtschaft getrennt wird. Derzeit wird der Flächennutzungsplan für den überplanten Bereich geändert (18. Änderung – im Verfahren). Nach Abschluss des Änderungsverfahrens wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

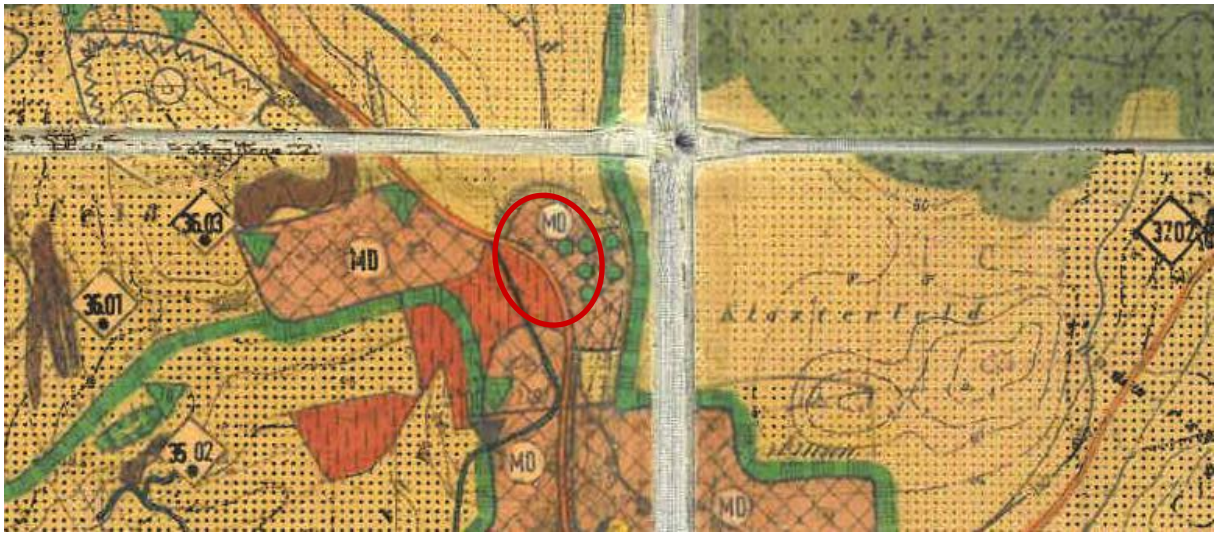

Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: FNP © Gemeinde Pittenhart

4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf einer Höhe von ca. 538,5 m ü.NHN und in ebenem Gelände, das östlich der Grundstücksgrenze hügelartig um mehrere Meter ansteigt. Dadurch ist eine Siedlungserweiterung Richtung Osten nur begrenzt möglich.

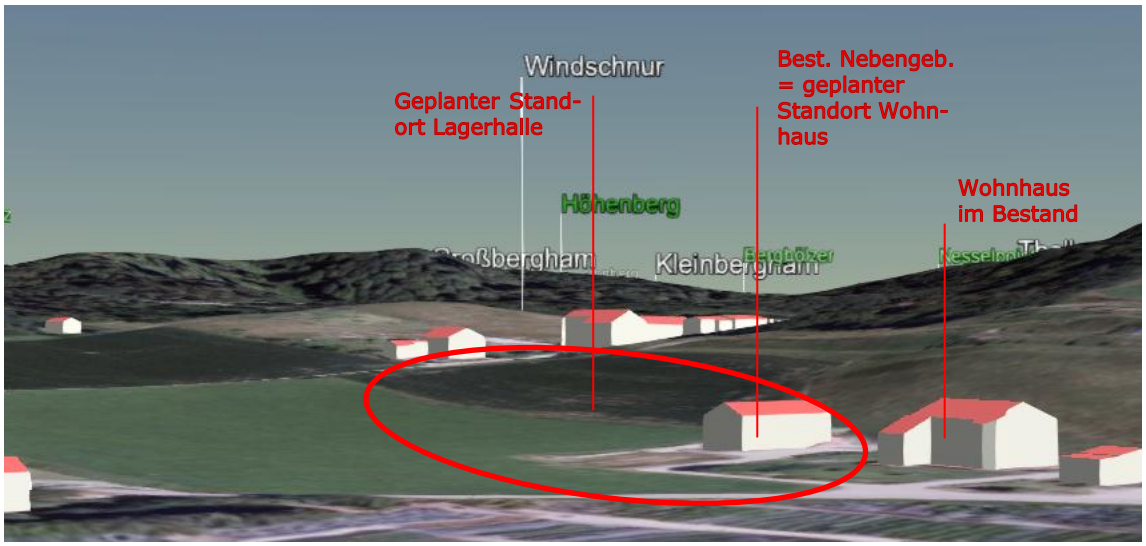

Abb. 5 Topografische Situation der Bebauungsplanänderung mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot)
Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Erschließung

Die Zufahrt zum bestehenden Wohnhaus und der nördlich gelegenen Lagerhalle erfolgt über eine private Zufahrt der Kreisstraße TS 22 „Pittenharter Straße“. Über diese Verbindung ist der Bestand an die technische Infrastruktur angebunden.

Der geplante Neubau kann über einen vorhandenen Wirtschaftsweg angefahren werden und ist an die bestehenden Leitungen anzuschließen. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über einen Anschluss an die gemeindliche Kanalisation im Trennsystem. Diese bieten ausreichend Kapazitäten.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Pittenhart des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 13.04.2023 sind weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Planungsgebiets Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 15.11.2023).

Das nächste Bodendenkmal befindet sich ca. 150 m westlich der Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um einen ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (D-1-8040-0016). Das nächste Baudenkmal ist ein ehem. Bauernhaus, im Kern 18. Jh., mit Blockbau-Kniestock und Bundwerk am Heuboden, giebelseitig Wandmalereien, bez. 1762, in ca. 300 m südlichen Eschenauer Straße 4 (D-1-89-137-34).

Schutzgebiete und Biotope

Ca. 120 m nordöstlich und südlich erstreckt sich das Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon, welches sowohl ein Vogelschutzgebiet (ID 8040-471) als auch ein Flora-Fauna-Habitat (ID 8040-371) darstellt. In westlicher Richtung sind in mind. 130 m Entfernung mehrere Biotope verzeichnet (u.a. Nr. 8040-0035 und Nr. 8040-0036).

Darüber hinaus sind im näheren Umfeld (mind. 1 km) keine weiteren nationalen oder internationalen Schutzgebiete vorhanden.

Hydrologische Ausgangssituation

Der überplante Bereich liegt in einem Gebiet mit bekannt hohen Grundwasserständen.

Die nordöstlichen Flächen des Geltungsbereichs liegen innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche unterliegen dem Einfluss von Wasser und können durch über Ufer tretende Flüsse und Bächen, zeitweise hohen Wasserabflüssen in sonst trockenen Tälern oder durch temporär hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Je nach örtlicher Situation können diese Flächen ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Entsprechend dem Umweltatlas befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Eine 2016 erstellte Studie des aquasoli Ingenieurbüros, Siegsdorf, zeigt jedoch auf, dass im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses des nordwestlich verlaufenden Wabachs innerhalb des Geltungsbereichs mit Überschwemmungen zu rechnen ist (s. Abbildung). Der Hochwasserabfluss folgt dem Geländeverlauf und strömt von Norden auf den Ortsbereich Oberbrunn zu. Die bestehende Lagerhalle wird im Norden und Westen umspült. An der Gebäudefassade wurden mittlere Wassertiefen von bis zu 0,80 m ermittelt. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgte zu Lagerzwecken westlich der Halle eine Geländeauffüllung von 250 m³. Um daraus folgende Veränderungen für den Hochwasserabfluss und den Grenzen der Hochwassergefahrenfläche sicher auszuschließen, wird im Zuge der Baumaßnahmen der Ausgangszustand vor den hydraulischen Berechnungen hergestellt.

Die Planung sieht vor, an Stelle der Lagerhalle ein Wohnhaus zu errichten und die Lagerhalle Richtung Norden zu verschieben. Die geplante Halle liegt dann vollständig außerhalb des Überschwemmungsgebiets.

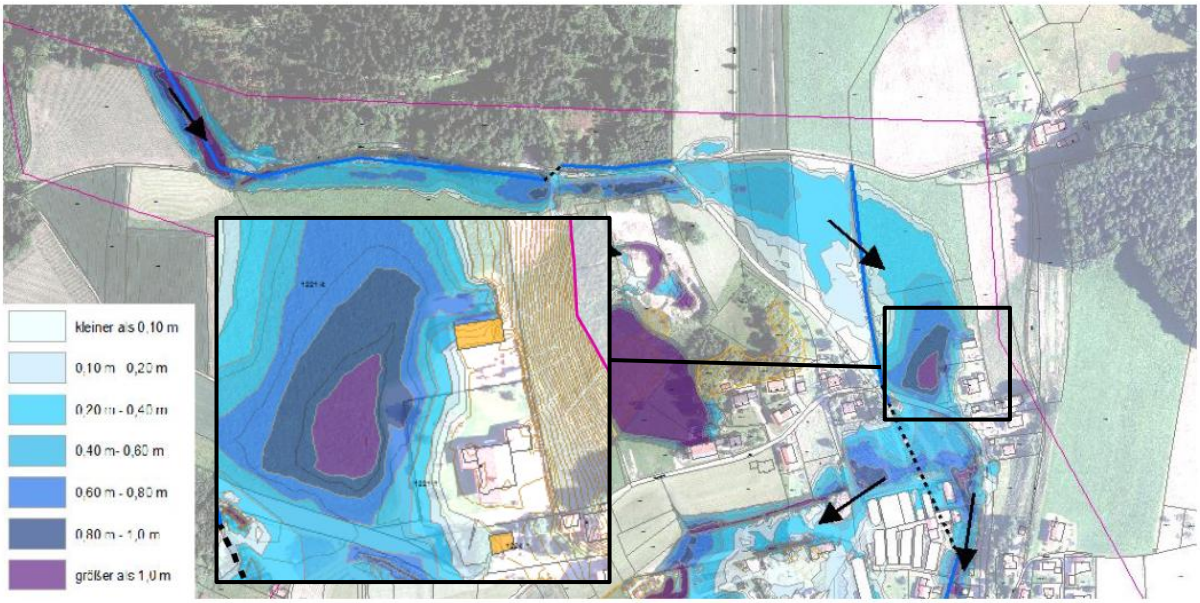

Abb. 6 Abflussberechnung Ist-Zustand HQ_{100} mit maximalen Wassertiefen und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schwarz)
Quelle: Gemeinde Pittenhart © 2016 aquasoli Ingenieurbüro

Bodenbeschaffenheit / Geologie

Die geologische Karte von Bayern stuft den Geltungsbereich als polygenetische Talfüllung (Pleistozän bis Holozän) ein. Es ist mit bindigen, fein- bis mittelkörnigen Lockergesteinen, gering bis mäßig konsolidiert und teils mit organischen Einlagerungen zu rechnen.

Entsprechend gemeindlicher Erfahrung ist der überplante Bereich als ausreichend sickerfähig einzustufen, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken als grundsätzlich möglich gilt.

Angaben zu wildabfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann in Verbindung mit Starkregenereignissen wildabfließendes Oberflächenwasser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher verweist der Bebauungsplan auf eine hochwassergestützte Bauweise.

Immissionen

Der Satzungsbereich befindet sich in der Nähe der Kreisstraße TS 22 „Pittenharter Straße“. Die Schutzwürdigkeit eines dörflichen Wohngebiets ist mit dem eines Dorf- oder Mischgebiets gleichzusetzen. Dadurch ergeben sich nach DIN 18005 Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tag und 50 bzw. 45 dB(A) in der Nacht.

Zur Beurteilung des Straßenlärms wurde die Situation entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen aus dem Jahr 1990 (RLS-90) überschlägig ermittelt. Für das Bestandsgebäude ergeben sich nach RLS-90 ca. 49 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Für den geplanten Neubau wurden tagsüber 45 dB(A) und nachts 34 dB(A) berechnet. Die ermittelten Werte liegen für beide Wohngebäude zwischen 11 dB(A) und 21 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete und 6 dB(A) bis 11 dB(A) unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

Obwohl die RLS-90 seit 2021 von der RLS19 abgelöst wurde, können die so ermittelten Werte für eine erste Einschätzung der Situation vor Ort hilfreich sein. Da die Orientierungswerte selbst für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich ohne Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

In der erweiterten Umgebung befinden sich zudem ein Gartenbaubetrieb und mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Entfernung, mind. 120 m zum Gartenbaubetrieb und mind. 300 m zu den landwirtschaftlichen Höfen, und der dazwischenliegenden Bebauung werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Planungsgebiet erwartet. Negative Auswirkungen für die Betriebe, insbesondere den Gartenbaubetrieb, werden ebenfalls nicht erwartet, da die Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch bestehende Wohngebäude (Flur Nrn. 974/2 und 1224/3) außerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt werden.

4.4 Planung

Der Eigentümer der Flur Nr. 1221/1 beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses für die Familie auf der nördlich anschließenden Flur Nr. 1221/4. Am vorgesehenen Standort befindet sich bereits eine Lagerhalle, die zu Gunsten des geplanten Neubaus ca. 25 m Richtung Norden verschoben werden soll. Die geplanten und bestehenden Gebäude liegen außerhalb der vom aquasoli Ingenieurbüro ermittelten Hochwassergefahrenfläche.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen beschloss die Gemeinde die Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

5. Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberbrunn Nord“. Die Änderung beinhaltet planungsrelevante Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans. Da der Urbebauungsplan bereits ausreichende Vorgaben macht, werden in der vorliegenden Änderung keine weiteren gestalterischen und

grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Auf die Gestaltungssatzung der Gemeinde wird hingewiesen.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Abstimmung mit dem Landratsamt als Dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt.

Der Geltungsbereich ist durch die Wohnnutzung, das landwirtschaftlichen Nebengebäude und die gewerbliche Nutzung von Haus Nr. 12 (Schornsteinfeger) entsprechend geprägt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde für das Nebengebäude zusätzlich eine maximale Grundfläche festgesetzt. Diese entspricht dem Ausmaß der bestehenden Lagerhalle.

Die Grund- und Geschossfläche entsprechen dem festgesetzten Maß des rechtskräftigen Bebauungsplans. Es besteht kein Änderungsbedarf.

Im Sinne einer zeitgemäßen Bebauung wird eine zweigeschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von 6,30 m festgesetzt. Im Sinne der Nachverdichtung werden so größere Gebäudehöhen für das bestehende Wohnhaus zugelassen.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden, bzw. Rohfußboden im Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Fertigfußboden für das Bestandsgebäude und die Oberkanten der Rohfußböden des geplanten Neubaus sowie des Nebengebäudes werden unter Berücksichtigung der Wasserstände im Hochwasserfall und der vorhandenen Topografie auf Normalhöhennull bezogen festgesetzt. Die Fertigfußbodenhöhe des geplanten Wohnhauses liegt mit einer Höhe von 538,87 m ü.NHN 38 cm (Freibord) über dem prognostizierten Hochwasserstand (538,49 m ü.NHN) auf der Nordseite des geplanten Wohngebäudes.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise wird analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, um den Gebietscharakter beizubehalten.

Baugrenzen bestimmen die Spielräume der überbaubaren Grundstücksflächen. Eng an Planung und Bestand gefasste Baugrenzen stellen sicher, dass kein Eingriff in die Hochwassergefahrenfläche erfolgt. Um dennoch einen gewissen Spielraum für Terrassen zu ermöglichen, darf die Baugrenze für Terrassen in begrenztem Ausmaß überschritten werden.

Verkehrsflächen

Um die Erschließung des geplanten Gebäudes dauerhaft sicherzustellen, wird in Anlehnung an die Festsetzungen im Urbebauungsplan eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Diese orientiert sich in Ihrer Lage und Ausdehnung am bestehenden Wirtschaftsweg zur Erschließung der Nebenanlage. Ebenso ist analog zum Urbebauungsplan die Ein- und Ausfahrt zu den überplanten Grundstücken vorgeschrieben.

Durch die Festsetzung des Sichtdreiecks werden die Sichtbeziehungen an der Ausfahrt auf die Kreisstraße TS 22 gewahrt.

Die Zufahrt zur landwirtschaftlich genutzten Halle ist als Hinweis dargestellt. Es sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, um den Eingriff in Grund und Boden zu kompensieren und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

Geländeveränderungen und Vorkehrungen zur Regelung des Wasserhaushalts

Für eine gute Einbindung an die vorhandene Topografie sind Veränderungen des natürlichen Geländes entsprechend rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Aus Gründen des

Ortsbilds ist an den Gebäuden talseitig an die Oberkante Fertigfußboden, bzw. Rohfußboden anzugleichen.

Ausgenommen sind Geländeveränderungen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche, um einem möglichen Verlust an Retentionsraum vorzubeugen. Die Baugrenzen bieten für die geplanten Gebäude ausreichend Spielraum zur Geländeanfüllung, ohne in die angrenzenden Hochwassergefahrenflächen einzugreifen.

Nach der Grundlagenerhebung für die Ermittlung der Hochwassergefahrenfläche durch das Ingenieurbüro Aquasoli im Jahr 2016, wurde das Gelände östlich der Lagerhalle um ca. 250 m³ aufgefüllt, um eine erweiterte Lagerfläche zu schaffen. Um die damit verbundenen Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss und den Verlust an Retentionsraum auszuschließen, ist der Ausgangszustand, welcher der hydraulischen Berechnung zugrunde gelegt wurde, vor Nutzungsaufnahme der neuen Gebäude wiederherzustellen. Dazu wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB i.V.m § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB eine bedingte Festsetzung getroffen, nachdem der Retentionsverlust als Ort der Ursache zu beseitigen ist.

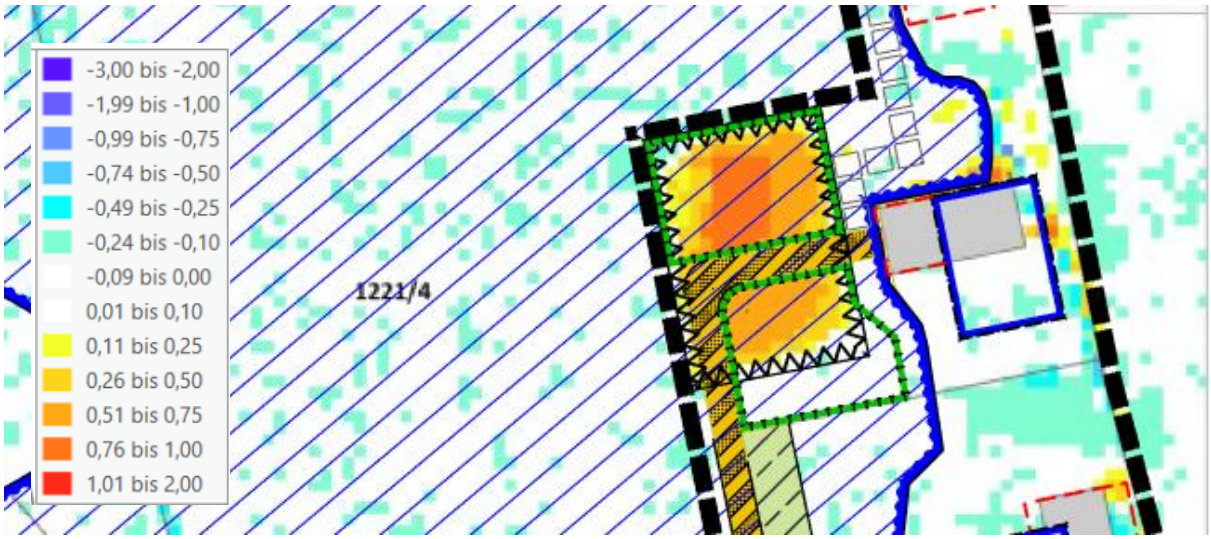

Abb. 7 Höhenunterschiede zwischen den Geländemodellen aus den Jahren 2010 und 2021 mit Überlagerung der Festsetzungen des Bebauungsplans
Quelle: Wasserwirtschaftsamt Traunstein © 2024

Durch die Fläche zur Regelung des Wasserhaushalts verläuft eine Zufahrt. Teile der Fläche werden zudem für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt. Negative Auswirkungen auf das Retentionsverhalten sind nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der Maßnahme ist durch ein Vermessungsbüro zu bestätigen. Zudem ist entsprechend des Kurzgutachtens zum speziellen Artenschutz vom 22.07.2024 eine ökologische Baubegleitung zur Entfernung der Gegenstände der Lagerfläche hinzuzuziehen. Dies wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde sichergestellt.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung führen die Maßnahme des Urbebauungsplans fort. Zur Klarstellung wurde das Mindestpflanzgebot übernommen und im Hinblick auf den fortschreitenden Klimawandel um Vorgaben für eine standortgerechte, klimaverträgliche Bepflanzung ergänzt.

Als Eingrünung dient für den nördlichen Bereich die Ausgleichsfläche. Details zum Maßnahmenkonzept und der angestrebten Entwicklung wird in Kap. 7.9 im Umweltbericht behandelt.

Im südlichen Teil erfolgt die Eingrünung durch den Erhalt der bestehenden Gehölze an der westlichen Grundstücksgrenze der Flur Nr. 1221/1 und der Neupflanzung weiterer Heckenstrukturen. Gesichert werden die Eingrünung durch Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche.

Artenschutz

Zum Schutz der im direkten Umfeld vorkommenden Vogelarten dürfen Bauarbeiten, die starke Erschütterungen hervorrufen, nur außerhalb der Vogelschutzzeit durchgeführt werden. Zum Schutz möglicherweise vorkommender Reptilen, werden die Strukturen der bestehenden Lagerflächen unter dem Beisein einer ökologischen Baubegleitung entfernt. Werden Reptilien während der Maßnahme gefunden, sind diese durch die ökologische Baubegleitung fachgerecht zu betreuen und umzusetzen. Die entspricht der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen des Kurzgutachtens zum speziellen Artenschutz (s. Anhang).

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a BayNatSchG zu berücksichtigen Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse wurden in der Bebauungsplanänderung Vorgaben zur Beleuchtung getroffen.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung wird eine landwirtschaftliche Fläche im Außenbereich in den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Oberbrunn Nord“ einbezogen. Im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplans (im Verfahren) wird der überplante Bereich entsprechend dargestellt, sodass davon auszugehen ist, dass zum Zeitpunkt des in Kraft treten der Satzung die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Mit der Erweiterung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der im Sinne der Eingriffsermittlung ausgeglichen wird. Die Ermittlung des Eingriffs und Ausgleichs sowie die Festsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht behandelt. Dieser wird zur nächsten Planfassung nachgereicht.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich verändern. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den Vorgaben zur Durchgrünung im Urbebauungsplan wird sich das Vorhaben vorrausichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Bau- und Bodendenkmale sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Es wird vorsorglich dennoch darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets ebenfalls nicht zu erwarten.

Der überplante Bereich liegt in einem Gebiet mit bekannt hohen Grundwasserständen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude entsprechend zu sichern sind und bei Eingriffen in das Grundwasser, wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen sind.

Im Änderungsbereich befinden sich vom Ingenieurbüro aquasoli ermittelte Hochwassergefahrenflächen. Grundsätzlich ist gemäß § 78 Abs.1 Nr.1 WHG die Errichtung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die geplanten und bestehenden Gebäude befinden sich vollständig außerhalb der Hochwassergefahrenflächen. Die Lage der geplanten Baufenster sichert das Bauen außerhalb des HQ100-Bereichs. Die Höhenfestsetzung der Erdgeschossfußböden stellen eine hochwassergeschützte Bebauung sicher. Nach Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Landratsamts

Traunstein (Schreiben vom 04.04.2022) besteht mit der Planung grundsätzlich Einverständnis.

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgten Auffüllungen, die zum Zeitpunkt der hydraulischen Berechnungen des Ingenieurbüros aquasoli nicht vorhanden waren. Nach Rücksprache mit den Behörden, Fachplanern und dem Grundstückseigentümer soll die Ausgangssituation wiederhergestellt werden. Der Bebauungsplan stellt sicher, dass vor der Nutzungsaufnahme der neuen Gebäude der derzeit vorhandene Retentionsraumverlust am Ort des vorhandenen Eingriffs wiederhergestellt wird. Zum Vorgehen zur Beseitigung der Auffüllung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümer geschlossen.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser sowie stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Auf die Notwendigkeit einer ausreichenden Bauvorsorge beziehungsweise eines ausreichenden Objektschutzes wird daher hingewiesen.

Altlasten sind im Baugebiet nicht bekannt. Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, die auf eine Altlast o.a. hinweisen, ist das Landratsamt Traunstein zu verständigen.

Der von der Kreisstraße TS 22 „Pittenharter Straße“ ausgehende Straßenlärm liegt nach einer überschlägigen Berechnung nach der RLS-90 deutlich unter den Orientierungswerten von Dorf- und Mischgebieten. Selbst die Werte für ein allgemeines Wohngebiet werden unterschritten. Eine wesentliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm ist daher nicht zu erwarten. Auf Grund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist auch von und für die landwirtschaftlichen Hofstellen und den Gartenbaubetrieb nicht mit erheblichen Einschränkungen zu rechnen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die überplanten Bereiche oder die umgebende Bebauung erwartet.

7. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zur erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“). Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst.

Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Ortsteil Oberbrunn plant der Eigentümer der Flur Nr. 1221/4, Gemarkung Pittenhart, in Anschluss an den Siedlungszusammenhang den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage. Am geplanten Standort befindet sich derzeit eine Lagerhalle für landwirtschaftliche Maschinen. Zu Gunsten des Wohnhauses soll die Lagerhalle rund 25 m nördlich auf eine landwirtschaftliche Fläche verschoben werden.

Mit dem geplanten Bauvorhaben soll Wohnraum für junge Familien geschaffen werden, was dem Ziel der Gemeinde und der Landesplanung entspricht. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der rechtskräftige Bebauungsplan geändert, bzw. erweitert werden.

Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Pittenhart ist gemäß Landes- und Regionalplanung nicht als zentraler Ort festgelegt. Die Gemeinde liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z).

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan 18 Süd-Ost-Oberbayern nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberbrunn. Südlich befinden sich entlang der Pittenharter Straße Wohngebäude und die Anbauflächen der benachbarten Gärtnerei. Im Übrigen ist der überplante Bereich umgeben von landwirtschaftlichen Flächen, die im Osten zu einem Hang ansteigen.

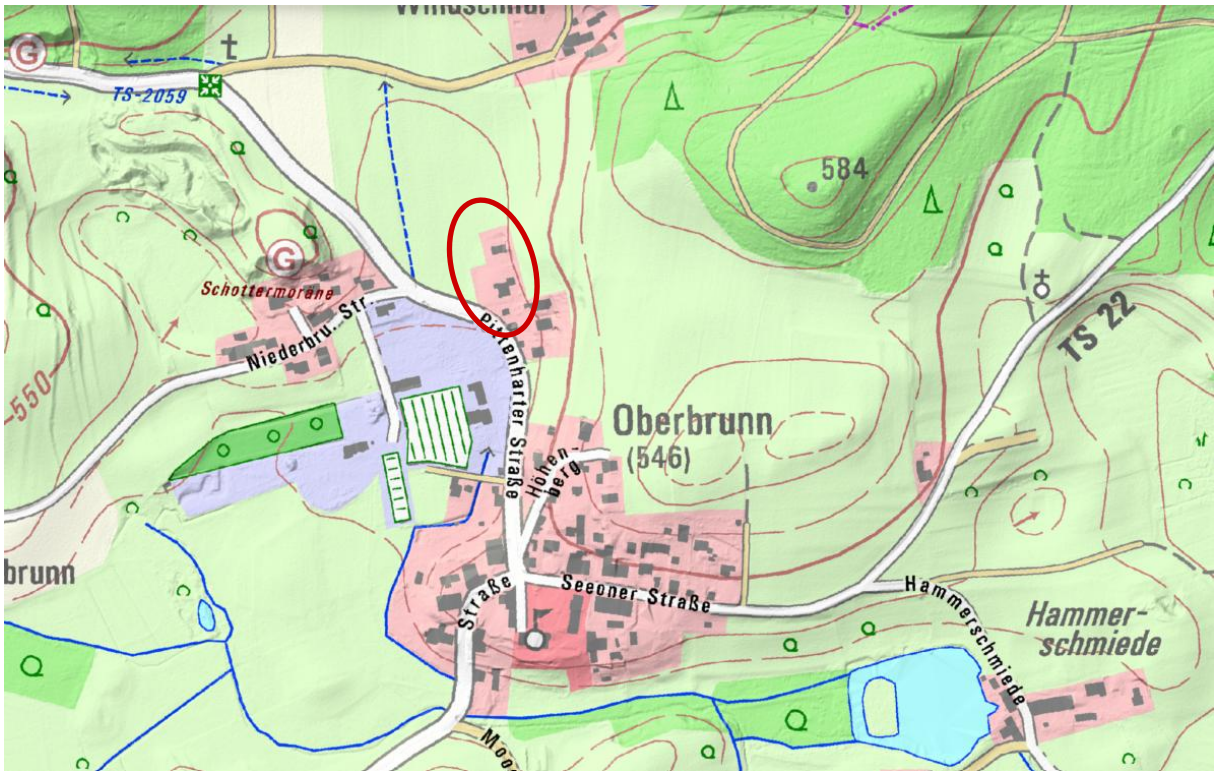

Abb. 8 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o.M.
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung u. -erweiterung umfasst ca. 0,43 ha Fläche. Dabei handelt es sich um das Grundstück Flur Nrn. 1221/1 und um einen Teil der Grundstücke der Flur Nrn. 1221/4, 1224/1T und 1226/1T Gemarkung Pittenhart. Auf Flur Nr. 1221/1 befindet sich das Wohnhaus und der Garten des Antragstellers. Nördlich schließt die bestehende Lagerhalle an, die von einer Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze der Flur Nr. 1221/1 angefahren wird. Die Freiflächen, zu großen Teilen versiegelt, werden derzeit als erweitertes Lager verwendet.

Planung

Durch die Bebauungsplanänderung wird der bestehende Geltungsbereich in den Außenbereich erweitert. Bei der erweiterten Fläche handelt es sich um Grünland mit einem landwirtschaftlichen Nebengebäude, das abgebrochen und nördlich davon wieder errichtet werden soll, um Wohnraum für die Familie des Eigentümers zu schaffen. Die Erweiterung wurde auf das notwendige Maß beschränkt und erfolgt in unmittelbarem Anschluss an das bestehende Wohnhaus.

Klima

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden. Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO2-Ausstoßes und die Bindung von CO2 aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Hitzebelastung (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
Extreme Niederschläge (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Energieeinsparung / regenerative Energien (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie und Fassadenbegrünung. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
Vermeidung von CO2-Ausstoß, Förderung der CO2-Bindung (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO2-neutrale Materialien)	Förderung der CO2-Bindung durch Nachpflanzung / Neupflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde beabsichtigt die Überplanung einer an das Siedlungsgebiet angrenzenden Grünfläche zugunsten von einer Wohnbebauung sowie einer landwirtschaftlichen Lagerhalle.

Die Planung sieht eine Arrondierung des Ortsteils Oberbrunn vor. Der angebundene Standort stellt in Größe und Lage eine Erweiterung der bestehenden Wohnbauflächen dar.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Oberbrunn-Nord“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 0,434 ha. Von dieser Fläche werden insgesamt circa 0,118 ha als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 35 % (Grundflächenzahl GRZ 0,35) überbaut werden dürfen. Die zulässige überbaute Grundfläche beträgt somit ca. 0,041 ha.

7.3 Merkmale des Vorhabens

7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises gesichert.

7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen Bedarfs einer Wohnnutzung liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen empfohlen.

Auf die Vollzugshinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr StMWBV (AZ: StMB-24-4101-2-27-462) wird verwiesen. Die Vollzugshinweise können abgerufen werden auf der Internetplattform des StMWBV in der Kategorie „Baurecht und Technik“, Rubrik „Bauordnungsrecht“.

Des Weiteren werden im Sinne des Klimaschutzes und zur Stärkung der Nutzung erneuerbarer Energien der Gebrauch der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Pittenhart grundsätzlich für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen. Die mögliche Umsetzung einzelner Anlagen ist im Einzelfall detailliert zu prüfen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern https://www.energieatlas.bayern.de

7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet am nördlichen Rand von Oberbrunn, nördlich der Pittenharter Straße.

Oberbrunn ist dörflich geprägt und weist durch die vorhandenen Wohnnutzungen in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben und den Anliegerverkehr nur geringfügige Vorbelastungen durch Lärm und Staub auf.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen grundsätzlich beim Bau der neuen Gebäude und einer potenziellen Ertüchtigung der vorhandenen Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch das geplante Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet nicht wesentlich erhöhen.

7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrengütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler sind durch das städtebauliche Vorhaben nicht betroffen.

Es wird zudem allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sowie der unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes zu melden.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Entsprechend dem UmweltAtlas Thema: Naturgefahren liegt eine Teilfläche des Planungsgebiets innerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Die Hochwassersituationen HQ100 und HQ extrem wurden im Rahmen der Planung geprüft und in den Bebauungsplan integriert.

Entsprechend des Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzeptes Aindorfer Bach bzw. Wabach, Gew. III Ordnung des IB aquasoli, 83313 Siegsdorf mit Stand 03.06.2016, liegt das Plangebiet innerhalb nicht gesicherter HQ100 Überschwemmungsflächen (siehe folgende Abbildung).

Abb. 2 Wassertiefen HQ100 – Oberbrunn
Quelle: Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Wabach und Aindorfer Bach, IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, 03.06.2016

Das Gutachten führt aus, dass die derzeitige Verrohrung des Gewässers nicht leistungsfähig genug ist und bei Starkregen daher mit einer Überschwemmung von Flächen zu rechnen ist.

Anhand der Positionierung der Gebäude kann sichergestellt werden, dass der Abfluss im Hochwasserfall ungehindert erfolgen kann, ohne größere Schäden durch Aufstauungen zu verursachen. Die bestehenden Retentionsbecken Oberstrom reichen von der Dimensionierung nicht aus, um im Bedarfsfall das anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten.

Zur Erhöhung des Retentionsvermögens Oberstrom sowie zur Verringerung bzw. Vermeidung sind umfassende Maßnahmen notwendig (siehe dazu Gutachten IB aquasoli).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet als Überschwemmungsfläche zu bewerten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeveränderungen innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets (HQ100) nicht zulässig sind, um den Hochwasserabfluss nicht zu behindern. Grundsätzlich dürfen auch außerhalb der HQ 100 Fläche keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 liegt die festgesetzte Höhenlage der Gebäude über der erwarteten Wasserspiegellage, um Hochwasserschäden möglichst zu vermeiden. Es ist nicht erforderlich, weitere Hochwasserschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. In den Hinweisen sind weitere Empfehlungen aufgeführt (z.B. wasserdichte Keller, Abschluss Elementarschadenversicherung) et cetera.

Grundsätzlich ist gemäß § 78 Abs.1 Nr.1 WHG die Errichtung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Bei Einzelbauvorhaben ist demnach eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 und 8 WHG zu beantragen.

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Das Planungsgebiet liegt im östlichen Bereich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Standorte innerhalb wassersensibler Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Künftige Bauherren sind über diesen Umstand frühzeitig zu informieren.

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Ein wesentlich erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass es im Rahmen des Klimawandels im Alpenraum verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen kann.

Gebäude sind daher bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Öffnungen an Gebäuden (Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.) sind ausreichend hochzusetzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Allgemein dürfen keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Georisiken befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 26.02.2024).

7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Südlich grenzt der im Zusammenhang bebaute Bereich von Oberbrunn an das Plangebiet. Im Norden schließen sich ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland) an das Plangebiet an. Im Osten bestehen Flächen eines Gartenbaubetriebes. Hier befindet sich parallel zu vorliegender Bebauungsplanänderung ein Bebauungsplan in der Planung.

Eine Veränderung des Siedlungsbereichs von Pittenhart mit wesentlichen negativen Umweltauswirkungen ist in absehbarer Zeit nicht gegeben. Auch an der tangierenden Kreisstraße sind keine Veränderungen geplant.

Es ergeben sich weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in der Gemeinde Pittenhart einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und ähnlichem.

Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel die Gebäudehülle hochwertiger auszuführen als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben, umfangreiche Ein- / Durchgrünung, ausreichender Grünflächenanteil, offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Verkehrsflächen mit Verdunstungsleistung, Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen und ähnlichem.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen grundsätzlich beim Bau der neuen Gebäude und einer potenziellen Ertüchtigung der vorhandenen Erschließung. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen, die vergleichsweise geringe Störungen für die Anlieger mit sich bringen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während der Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch das geplante Vorhaben wird sich das Verkehrsaufkommen im Planungsgebiet nur in geringfügigem Ausmaß durch Ziel- und Quellverkehr erhöhen, eine wesentliche Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch Kfz ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Grundsätzlich sind jedoch negative Auswirkungen in sehr geringem Maß vorhanden.

Durch die Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird sich die Verdunstungsrate des Bodens grundsätzlich verändern und in Teilen verloren gehen. Ebenso wird lokal eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil, der ausreichenden Durchgrünung und der Begrünung von Dächern und Fassaden kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

13.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt

18.7.2 20 000 m² bis weniger 100 000 m².

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, TA Licht, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten einer Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.
BauGB, BBodSchG, BBodSchV BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. – Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, – Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, – Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.
WHG, BauGB	– Grundwasser- und Fließgewässerschutz, – Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,	Westlich des Plangebiets verläuft der verrohrte Wabach, ein Fließgewässer III. Ordnung. Teile des Plangebietes liegen entsprechend des Fachgutachtens „Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Aindorfer Bach bzw. Wabach, Gew. III. Ordnung“ des IB aquasoli, Stand 03.06.2016, innerhalb einer HQ100 Hochwassergefahrenfläche. Die geplanten und bestehenden Gebäude

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	– Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	liegen außerhalb der vom aquasoli Ingenieurbüro ermittelten Hochwassergefahrenfläche. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet wird in Teilen als wassersensibler Bereich eingestuft. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor. Ergebnisse und Empfehlungen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Dachflächen- und Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen ist nach Möglichkeit auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. Entsprechend des Kurzgutachtens zum speziellen Artenschutz sind artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzengruppen nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen bzw. kann Verbotstatbeständen durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen entgegengewirkt werden. (Naturgutachter, 2024) Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Eingrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Pittenhart mit Stand vom 13.04.2023 befinden sich im Nahbereich des Planungsgebiets keine Baudenkmale. Umliegend befinden sich im Nahbereich des Planungsgebietes kartierten Bodendenkmale. Direkte Eingriffe in die bestehenden Denkmäler finden nicht statt.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	Die Gemeinde Pittenhart ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“ Darüber hinaus werden entsprechend Regionalplan keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Wei-	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Grünland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Bereich ist durch die angrenzende Bebauung vorgeprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Durch eine langfristige Sicherung von Teilen der Streuobstwiesen als Ausgleichsflächen werden ortsbildprä-

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	terführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	gende Grünzüge und Freiflächen gesichert, weiterentwickelt und erhalten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend des ABSP für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	Änderung des FNPs im Parallelverfahren

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereichs zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberbrunn Nord“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Pittenhart.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

7.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung

7.6.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt etwa 100 m südwestlich der Kreisstraße TS22. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

Entsprechend der Straßenverkehrszählung SVZ 2021 wird die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV (KFZ/24h) für die TS21 im überplanten Bereich mit insgesamt 405 Fahrzeugen angegeben (Online-Abfrage BAYSIS vom 16.03.2024). Davon entfallen 385 Fahrzeuge auf den Leichtverkehr LV (Krad, PKW, Lieferwagen). 20 Fahrzeuge werden dem Schwerverkehr (Busse, LKW > 3,5 t, Lastzüge) zugeordnet.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten (Online-Abfrage UmweltAtlas- Lärm vom 16.03.2024).

Zur Beurteilung des Straßenlärms wurde die Situation entsprechend der Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen aus dem Jahr 1990 (RLS-90) überschlägig ermittelt. Für das Bestandsgebäude ergeben sich nach RLS-90 ca. 49 dB(A) tags und 38 dB(A) nachts. Für den geplanten Neubau wurden tagsüber 45 dB(A) und nachts 34 dB(A) berechnet. Die ermittelten Werte liegen für beide Wohngebäude zwischen 11 dB(A) und 21 dB(A) unter den Orientierungswerten der DIN 18005 für Dorf- und Mischgebiete und 6 dB(A) bis 11 dB(A) unter den Orientierungswerten für ein Allgemeines Wohngebiet.

Obwohl die RLS-90 seit 2021 von der RLS19 abgelöst wurde, können die so ermittelten Werte für eine erste Einschätzung der Situation vor Ort hilfreich sein. Da die Orientierungswerte selbst für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten werden, kann davon ausgegangen werden, dass im Änderungsbereich ohne Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

In der erweiterten Umgebung befinden sich zudem ein Gartenbaubetrieb und mehrere landwirtschaftliche Hofstellen. Aufgrund der Entfernung, mind. 120 m zum Gartenbaubetrieb und mind. 300 m zu den landwirtschaftlichen Höfen, und der dazwischenliegenden Bebauung werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf das Planungsgebiet erwartet. Negative Auswirkungen für die Betriebe, insbesondere den Gartenbaubetrieb, werden ebenfalls nicht erwartet, da die Entwicklungsmöglichkeiten bereits durch bestehende Wohngebäude (Flur Nrn. 974/2 und 1224/3) außerhalb des Geltungsbereichs eingeschränkt werden.

Nach derzeitiger Einschätzung ist aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht von einer erheblichen Lärmentwicklung auszugehen. Nach derzeitiger Einschätzung ist kein Lärmgutachten erforderlich.

Licht

Für alle Lebewesen auf der Erde ist der durch die Rotation des Planeten bedingte natürliche Wechsel zwischen hellem Tag und dunkler Nacht der grundlegendste Rhythmus. Durch den Einfluss von künstlicher Beleuchtung werden diese Lichtverhältnisse, vordinglich in der Nacht, durch den Menschen beeinflusst. Durch künstliche Lichtquellen kann es zu Blendung und einer Aufhellung der Nachtlandschaft kommen, was neben wildlebenden Tierarten und Insekten auch den Menschen beeinträchtigen kann.

Die Helligkeit des Himmels wird mit Hilfe eines „Sky Quality Meters“ gemessen und der Einfachheit halber dann als „SQM-Wert“ bezeichnet. Es gilt die Regel: Je höher der SQM-Wert, desto dunkler der Nachthimmel. Entsprechend Weltatlas der künstlichen Nachthimmelshelligkeit 2015 wird der SQM-Wert für Oberbrunn mit 21,5 beziffert und entspricht somit einem sehr dunklen Himmel („Landhimmel“) (Online-Abfrage lightpollutionmap.info vom 16.04.2024).

Abb. 9 Auszug aus Aufnahmen zur Darstellung des Tag/Nach-Band-Sensors des Instruments Visible Infrared Radiometer Suite (VIIRS) der polarumlaufenden Satellitenmission Suomi NPP und NOAA-20, Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Light pollution map https://www.lightpollutionmap.info © 2023 Microsoft Corporation © 2023 TomTom

Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG unter bestimmten Bedingungen als schädliche Umweltauswirkung erfasst. Um in diesem Zusammenhang Verbotstatbestände nach Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG zu vermeiden ist deshalb bei Bauten, von denen Lichtimmissionen ausgehen, grundsätzlich die Wirkung des emittierten Lichts zu prüfen und auf das geringstmögliche Maß abzusenken.

Durch die im Nahbereich verlaufende Kreisstraße ist durch den nächtlichen Verkehr mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Insbesondere da der Ortseingangsbereich nahe des Plangebietes liegt und somit Lichteinwirkungen durch Fernlicht von Kfz als wahrscheinlich zu bewerten sind.

Durch die Reflexion von Sonnenlicht an glatten Fassaden oder spiegelnden Gebäudeelementen wie Jalousien, Metallverkleidungen und unter Umständen auch an Fensterflächen treten z. T. auch tagsüber punktuell hohe Leuchtdichten auf, welche zu Blendwirkungen führen können. In der unmittelbren Umgebung des Plangebiets ist durch die bestehende Wohnbebauung mit hoher Wahrscheinlichkeit bereits eine punktuelle Blendwirkung durch Reflexionen vorhanden. Eine Datenaufnahme vor Ort fand nicht statt.

7.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen durch Lärm entstehen beim Abbruch bestehender baulicher Anlagen und beim Neubau der baulichen Anlagen und der notwendigen Erschließung.

Eine exakte Baudauer für die einzelnen Gebäude kann nicht prognostiziert werden. Die Bauarbeiten zur Erstellung der geplanten baulichen Anlagen finden jedoch voraussichtlich in den Tagstunden statt.

Belastungen durch eine Ausleuchtung der Baustelle entstehen bei Realisierung des Vorhabens daher nur eingeschränkt in der Übergangszeit (Herbst/Frühjahr) und im Winter. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine bauliche Entwicklung des Gebiets sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erkennen.

Die baubedingten Beeinträchtigungen sind aufgrund der Größe des Planungsgebiet und der geplanten Vorhaben als gering erheblich zu bewerten.

7.6.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

Mit der baulichen Entwicklung des geplanten Vorhabens ist grundsätzlich mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Grundsätzlich geht von Fenstern und Fensterbändern eine Lichtwirkung aus, diese wird nach derzeitiger Einschätzung jedoch als gering erheblich eingestuft.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht von wesentlichen Belastungen durch Immissionen im Gebiet auszugehen.

Die anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen werden nach derzeitiger Einschätzung als gering eingestuft.

7.6.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Gemeinde Pittenhart wird entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 04 „Chiemgau“ zugesprochen.

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) Das Gebiet liegt innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltgebiets.

Etwa 100 m westlich des Planungsgebietes verläuft die Kreisstraße TS22 und der örtliche Rad- und Wanderweg „Gemeinde Seeon-Seebruck-Wegenetz der Gemeinde“ (Freizeitwege-ID: 13870). In das vorhandene Wegenetz wird nicht eingegriffen.

Das bislang unbebaute Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich intensiv als Ackerfläche bzw. zur Grünfuttergewinnung genutzt. Die angrenzenden Flächen der näheren Umgebung werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

Negative Lärmeinwirkungen durch Verkehr und Immissionen und somit Vorbelastungen des Schutzgutes Mensch sind im Umfeld des Vorhabens gegeben.

Die Erholungseignung ist aufgrund der Verlärmung durch die Kreisstraße, der ausgeübten Nutzung sowie fehlender Strukturen zum Aufenthalt grundsätzlich eingeschränkt. Das Planungsgebiet selbst ist aufgrund der Bewirtschaftung der Flächen und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende sowie vorhandener Beeinträchtigungen durch die angrenzende Straße als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

7.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der Bauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Eingriffe in die vorhandene Straßen- und Wegesituation finden nicht statt. Die Zugänglichkeit der öffentlichen Verkehrsflächen bleibt uneingeschränkt gewahrt.

Das Erscheinungsbild des geplanten Vorhabens wird den Erholungsraum grundsätzlich verändern. Im Vergleich zu der, in Teilbereichen bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung ist eine Beeinträchtigung zu erwarten. Umfassende Maßnahmen zur Eingrünung des geplanten Vorhabens sind jedoch vorgesehen.

Insgesamt sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Planung auf die Erholungsqualität im siedlungsnahen Freiraum als gering erheblich einzustufen.

7.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Erholung / siedlungsnaher Freiraum	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnäher Freiraum

7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	034-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetation (pnV) des „Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald“ [M4bT].

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.1 Alpenvorland“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete). Im Nahbereich des Gebietes, etwa 100 m östlich befindet sich das FFH- und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon“ (FFH-Gebiet: ID: 8040-371) (Vogelschutzgebiet ID: 8040-471) (siehe folgende Karte).

Das Natura 2000-Gebiet wird beschrieben als *„Reich gegliederte Eiszerfallslandschaft mit zwei Seenplatten (dystroph, oligo-mesotroph), daneben Fließgewässer, Seeverlandungszonen, Moore und Reste von Buchenwäldern*“ (BfN 2019).

Innerhalb des FFH-Gebiets und in dessen unmittelbaren Randbereichen ist mit dem Vorkommen von geschützten, und strenggeschützten Arten zu rechnen.

Es gilt der Vorsorgegrundsatz und den Umgebungsschutz bei Natura-2000 Gebieten.

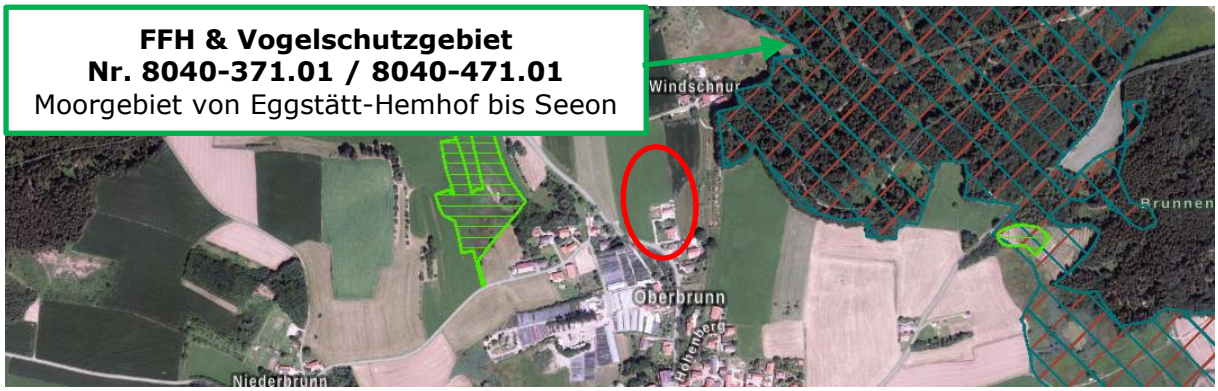

Abb. 10 Lage der europäischen Schutzgebiete (grün bzw. braun schraffierte Fläche) sowie Ökokontoflächen (grün schraffiert) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Daten © 2024 LfU

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich in einem Radius von mindestens 1 km keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Entsprechend des Kurzgutachtens zum speziellen Artenschutz des Büros NATURGUTACHTER, 85356 Freilassing, Stand 22.07.2024 wird prognostiziert, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die angenommenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil:

- *„wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt,*
- *für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und*
- *Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben.*“

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen werden damit ausgeschlossen Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm- und Lichtimmissionen, Zerschneidung von Wanderrouten etc.) oder visuelle Wirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Planungsumfeld und der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Dies gilt auch für das FFH- und Vogelschutzgebiet „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der BayernNetzNatur-Projekte Nr. 1013 „Drachen der Unterwelt“. Informationen zu bestehenden Wanderrouten liegen derzeit nicht vor.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Moorbodenkarte von Bayern MBK25 nicht innerhalb von Flächen mit Moorböden.

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Im Umfeld befindet sich mehrere Flächen der amtlichen Biotopkartierung (siehe folgende Karte und Tabelle).

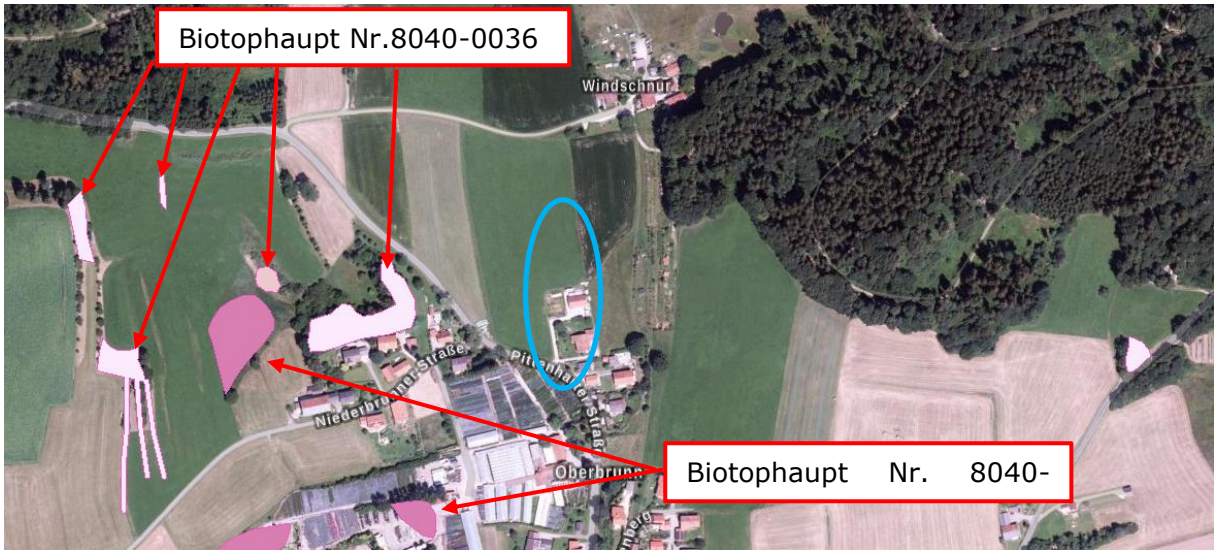

Abb. 11 Biotopflächen (rote Füllflächen) der Bayerischen Biotopkartierung mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur (FINWeb) © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Biotopteilflächen Nr.	Überschrift
8040-0036-001 - 005	Ranken bei Oberbrunn und Niederbrunn
8040-0035-006	Feucht- und Quellgebietsreste bei Niederbrunn

Tab. 12 Auszug aus der Biotopkartierung - Flachland
Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur (FINWeb) © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP

Entsprechend dem ABSP für den Landkreis Traunstein (Stand: Juni 2020) werden keine besonderen Vorgaben für das Planungsgebiet aufgeführt.

Das Plangebiet liegt innerhalb mehrerer Projektflächen für den Biotopverbund, den sog. Bayern-Netz-Natur-Projekten. Das Plangebiet liegt innerhalb der folgenden Projektflächen:

- Netzwerke für den Kiebitz (ProjektNr. 1016)
- Drachen der Unterwasserwelt (ProjektNr. 1013)
- Biotopverbund Eggstätt-Hemhofer Seenplatte u. Seeoner Seen (ProjektNr. 119)

Innerhalb und angrenzend befinden sich keine Projektflächen.

Realnutzung

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen die als Acker bzw. als Grünland bewirtschaftet werden. Innerhalb des Gebiets ist kein Gehölzbestand.

Das Grünland weist punktuell Bodenverdichtungen mit lückiger Vegetation. Die Störflächen sind als Teil des intensiv genutzten Grünlands zu bewerten.

Vorkommen von geschützten Pflanzen und Tieren

Im Vorfeld der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung wurden die artenschutzrechtlichen Belange durch das Büro NATURGUTACHTER, 85356 Freising, Stand: 22.07.2024 gutachterlich bewertet. Dieser kommt zu folgendem Schluss:

Aufgrund des eher geringen Lebensraumpotenzials im Untersuchungsgebiet ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher vermieden werden können, wenn die genannten Vermeidungsmaßnahmen eingehalten bzw. umgesetzt werden.

7.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Planungsgebiet können Lagerflächen und Baustelleneinrichtungsflächen während der Bauphase grundsätzlich Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume darstellen. Durch die Bauarbeiten werden unmittelbar jedoch lediglich Lebensräume mit vergleichsweise geringer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Die während der Bauzeit verursachten Lärmeinwirkungen, Erschütterungen und stofflichen Emissionen sind im Umfeld des Vorhabens räumlich und zeitlich begrenzt.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen weiter reduziert werden.

Insgesamt sind baubedingt, aufgrund der Größe des Planungsgebiets, unter Beachtung der rechtlichen Regelungen nach derzeitiger Einschätzung baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es gehen dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Beeinträchtigungspotenzial des Vorhabens ist als gering einzustufen. Der Wirkraum ist auf die neu überbaubaren Flächen beschränkt.

Die Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden anlagebedingt insgesamt vergleichsweise als gering erheblich eingestuft.

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nicht zu erwarten.

7.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen / Tiere	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.4 Schutzgut Fläche

7.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbare Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von etwa 0,423 ha ist durch die bestehende Bebauung, die derzeitig ausgeübte Nutzung und Straßen vorgeprägt. Lediglich im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist das Schutzgut bisher wenig beansprucht.

Das Planungsgebiet hat für das Schutzgut Fläche aufgrund der Vorprägung in Teilbereichen eine mittlere Bedeutung. Die Fläche des Plangebiets ist nicht durch angrenzende Nutzungen degradiert.

Im Bereich der Kreisstraße TS 22 bestehen Bauverbotszonen innerhalb des Plangebiets. Die Bereiche wurden als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplans übernommen.

Gegenüber einer Neuversiegelung von Flächen ist insgesamt von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

7.6.4.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Bebauungsplan umfasst ca. 0,423 ha, wobei lediglich auf ca. 0,013 ha eine dauerhafte neue Beanspruchung durch Bebauung erfolgt. Eine Degradierung von Flächen entsteht durch die einzuhaltenden Bauverbotszonen im Umgriff der künftigen Gebäude.

Die Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Entsprechend der 2016 von der Bundesregierung verpflichtenden Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Reduktion des täglichen Flächenverbrauchs auf maximal 2,5 ha/Tag bis zum Jahr 2030 in Deutschland angestrebt. Zur Reduktion des Flächenverbrauchs wird eine effiziente Nutzung bereits beanspruchter Gebiete gefordert, wobei Neuausweisungen auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren sind.

Da Fläche an sich nicht verbraucht werden kann, aber einem Nutzungswechsel unterliegt, wird zudem noch der Aspekt der Nutzungsintensität durch ein Vorhaben beleuchtet. Dabei wird zunächst zwischen einer temporären und einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme differenziert, denn aus beiden resultieren unterschiedlich intensive Formen der Nutzungseinschränkung oder auch eine Nutzungsaufgabe von Flächen.

Zur Abgrenzung zum Schutzgut Boden ist beim Schutzgut Fläche zu berücksichtigen, dass es hierbei nicht um den Funktionsverlust von Bodenfunktionen handelt, sondern um die Ausweisung von Flächen für anthropogene Nutzungen. Dies inkludiert neben Ausweisungen als Gebiete für die Bebauung auch Flächen für Sportplätze oder Parks oder unter Stromleitung liegende Flächen.

Um eine Überschneidung der zu bewertenden Indikatoren für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird der Aspekt der Bodenversiegelung vollständig dem Schutzgut Boden zugewiesen. Für das Schutzgut Fläche werden die Indikatoren Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, nutzungsbeschränkte Nebenflächen, Entlastungswirkung und Flächenbedarf definiert.

<u>Baubedingte Auswirkungen</u>

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren. Lediglich in kleinem Umfang wird eine Ausgleichsfläche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereichs benötigt.

Da durch die Minimierung des Bodeneingriffs größere Aushubmaßnahmen vermieden werden, sind keine größeren Aushubmieten oder Ähnliches außerhalb des Geltungsbereichs zu erwarten.

Dem folgend ist hier, unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Planung, baubedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 0,092 ha der heutigen landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Für das Plangebiet ist wie im gültigen Bebauungsplan insgesamt als Art der Nutzung ein Dorfgebiet festgesetzt. Die Fläche soll durch ein Wohngebäude mit Garage sowie eine Lagerhalle bebaut werden. Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung weist die vorliegende Planung keinen hohen Flächenverbrauch auf.

Die Planung sieht die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Nebenanlagen sowie den Neubau einer Lagerhalle vor. Einfamilienhäuser nehmen im Vergleich zu Mehrfamilienhäusern das Schutzgut Fläche erheblich in Anspruch da keine Stapelung von Nutzungen stattfindet und Anlagen zur Erschließung angelegt aber nur minimal genutzt werden.

Anlagebedingt ist daher von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung ist nicht mit über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Der Betrieb der Lagerhalle für Holz und landwirtschaftliche Maschinen wird voraussichtlich zu neuen, freizuhaltenden Flächen und umliegenden Lager- und unbefestigten Verkehrsflächen führen. Es ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Degradation des Schutzgutes durch die entstehenden Bauverbotszonen ist aufgrund der Nutzung von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

7.6.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	gering	mittel	mittel	**mittel**

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

7.6.5 Schutzgut Boden

7.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Planungsgebiet sind gemäß Übersichtsbodenkarte UEBK25 zwei Bodenarten zu erwarten: Es sind vorkommen von „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“ [Legendeneinheit überwiegend 30b] oder Vorkommen von „Bodenkomplex: Gleye, kalkhaltige Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig“ [Legendeneinheit lediglich im Randbereich 71] möglich (siehe folgende Karte).

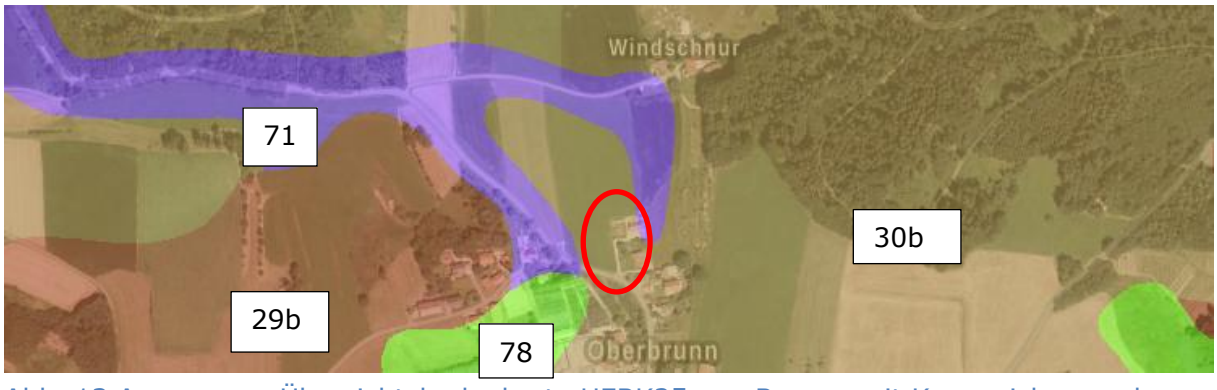

Abb. 13 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zweier Baugrund- bzw. Gesteinstypen (siehe folgende Karte).

Abb. 14 Auszug aus der Ingenieurbiologischen von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU

Innerhalb des Gebietes ist daher das Vorkommen von Baugrund möglich der als *„Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies“* bzw. *„Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen“* beschrieben wird, möglich.

Bodenausgangsgestein wird entsprechend der Bodenausgangsgesteinskarte BAGK500 als *„Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm“* beschrieben.

Entsprechend der Standortauskunft Baugrund des UmweltAtlas: Angewandte Geologie (Online-Abfrage vom 16.03.2024) sind im Untergrund *„bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen“* zu erwarten.

Als allgemeiner Baugrundhinweis ist für das Gebiet vermerkt, dass die Böden *„wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar“* sind.

Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit innerhalb des Plangebiets wird mit „sehr gering bis gering“ angegeben. Es handelt sich um humose Böden.

Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

7.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der zusätzlichen Bauflächen ist eine Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden.

Durch die Baumaßnahmen wird auf den neuen Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch eine mögliche Unterkellerung der Gebäude kann ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten erfolgen. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen.

Durch die Bauarbeiten und der damit einhergehenden Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall beziehungsweise einer Störung der Bodenfunktionen.

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Verlust des Lebensraumes für Pflanzen und Tiere.

Die im Plangebiet anstehenden Böden weisen bisher eine geringe anthropogene Überprägung auf. Besonders Eingriffe in den fruchtbaren Oberboden durch Überbauung oder Verdichtung sind als erheblich zu bewerten.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch den Bau der Planung ist als mittel zu bewerten.

7.6.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für das Planungsgebiet 0,35. Es wird somit ein mittlerer Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt.

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen können diese Auswirkungen minimieren.

Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktionen wird die versiegelte Fläche durch Festsetzung der Verwendung sickerfähiger Beläge für Stellplätze soweit möglich begrenzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden für das überplante Gebiet insgesamt als mittel eingestuft.

7.6.5.4 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Anlage der Lagerhalle ist mit einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch Verdichtung zu rechnen. Besonders im Nahbereich der Halle wird es durch Ein- und Ausfahrten durch landwirtschaftliche Maschinen zur Etablierung neuer Fahrwege mit verdichtetem Boden kommen.

Durch die geplante Wohnnutzung ist mit Beeinträchtigungen des Schutzgutes durch Verdichtung zu rechnen. Eine Wesentliche Beeinträchtigung durch den Verlust von Bodenfunktionen entsteht betriebsbedingt jedoch nicht. Die Auswirkungen werden betriebsbedingt als gering erheblich bewertet.

7.6.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.6 Schutzgut Wasser

7.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet weist entsprechend der Hydrogeologischen Karte HÜK250 BGR folgende hydrogeologische Merkmale auf (Online-Abfrage UmweltAtlas: Geologie mit Stand vom 16.03.2024):

Hydrogeologische Einheit:	Glaziale Moränenablagerung (Würm)	
Gesteinsart:	S	Sediment
Verfestigung	L	Lockergestein
Hohlraumart:	P	Poren
Geochemischer Gesteinstyp	m	silikatisch / karbonatisch
Durchlässigkeit	12	mäßig bis gering
Leitercharakter	Grundwasser-Leiter / Geringleiter	
Lithologie	Geschiebemergel, Schluff, Sand, Kies und Steine	

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Oberflächengewässer und Oberflächenwasserabfluss

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von etwa 50 m zum Gebiet befindet sich der verrohrte Wabach, ein Gewässer III. Ordnung.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bedingt durch den Klimawandel im voralpinen Bereich immer häufigere und intensivere Starkregenereignisse auftreten, welche zu einer flächigen Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken führen können.

Aufgrund der Topografie sowie dem verbauten Wabach ist bei Starkregen- oder Überschwemmungsereignissen eine flächige Überschwemmung von Grundstücken nach derzeitigem Kenntnisstand möglich (siehe dazu auch folgende Karte).

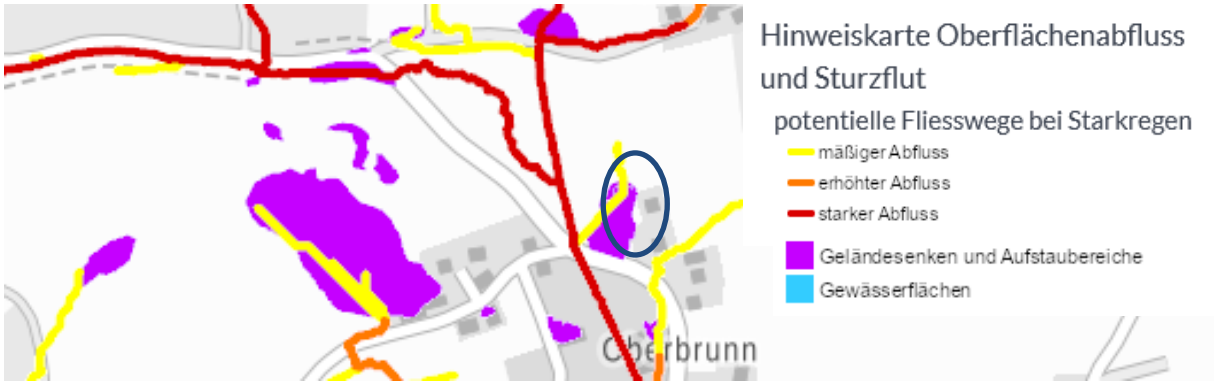

Abb. 15 Auszug aus der Hinweiskarte Starkregen und Sturzfluten mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Starkregen- und Oberflächenwasserabfluss © 2024 LfU

Grundsätzlich sollte bei Planungen ein Retentionsvermögen auf Grundstücken beachtet werden, um bei Starkregenereignissen punktuellen Wasseransammlungen oder Oberflächenwasserabfluss vorzubeugen.

Detaillierte Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor. Entsprechend der Übersichtskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten ist randlich im Gebiet starke Abflussraten bei extremen Niederschlägen möglich.

Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. (Onlineabfrage vom 16.03.2024).

Entsprechend des Fachgutachtens des IB aquasoli „Hochwasserschutz- und Retentionskonzept Aindorfer Bach bzw. Wabach, Gew. III. Ordnung“ Stand 03.06.2016, sind die westlichen Teilbereiche des Gebiets jedoch faktisch als Überschwemmungsgebiete zu bewerten.

Bei Überschwemmungsereignissen ist mit einer Anstauung im westlichen Bereich des Plangebietes auszugehen (siehe folgende Karten).

Abb. 9 Hochwassergefahrenflächen – Oberbrunn mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch rot umrandet) – o.M.
Quelle: Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Wabach und Aindorfer Bach, IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, 03.06.2016

Abb. 10 Wassertiefen HQ100 – Oberbrunn mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch rot umrandet) – o.M.
Quelle: Hochwasserschutz- und Rückhaltekonzept Wabach und Aindorfer Bach, IB aquasoli, 83313 Siegsdorf, 03.06.2016

Eine Sicherung nach § 76 Abs. 3 WHG i. V. m. Art. 47 Abs. 1 BayWG des faktischern Überschwemmungsgebiets erfolgte noch nicht. Die Sicherung des HQ100-Überschwemmungsgebietes am Oberlauf des Wabachs erfolgte am 27.09.2016

Im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ100 und HQextrem ist bei Überflutung mit Wassertiefen von größer 0 bis 0,5 m zu rechnen (siehe dazu Abbildung 10).

Künftige Bauherren sind über diesen Umstand frühzeitig zu informieren.

Grundsätzlich ist gemäß § 78 Abs.1 Nr.1 WHG die Errichtung von neuen Baugebieten in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Die geplanten Baufenster befinden ausnahmslos außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die Lage der geplanten Baufenster sichert so das Bauen außerhalb des HQ100-Bereichs und dient somit einer rechtmäßigen Durchführung der Vorhaben im Rahmen der Bauleitplanung.

Bei Einzelbauvorhaben ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 und 8 WHG zu beantragen.

Für die Bauleitplanung in Überschwemmungsgebieten gilt grundsätzlich das allgemeine Erhaltungsgebot des § 77 Satz 1 WHG, nach dem Überschwemmungsgebiete in Ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten sind.

Das durch die Planung verminderte Retentionsvolumen wie bspw. im Bereich der Zuwegung ist durch eine ausreichende Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen für an-

fallende Niederschläge umfang-, funktions- und zeitgleich auszugleichen. Eine Flächenversickerung durch Muldenversickerung wird empfohlen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem jeweiligen Bauantrag zu führen.

Es dürfen keine Geländeveränderungen oder bauliche Maßnahmen vorgenommen werden, die den Hochwasserabfluss behindern oder einen Rückstau in vorhandene Bebauung verursachen.

Grundwasser

Der überplante Bereich liegt in einem Gebiet mit bekannt hohen Grundwasserständen. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude entsprechend zu sichern sind und bei Eingriffen in das Grundwasser, wasserrechtliche Genehmigungen zu beantragen sind.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt kommt es im Plangebiet wechselnd zu Stau- oder Haftnässe ab einer Tiefe von 80 cm.

Der Grundwasserstand wird mit größer 2 Meter Tiefe angegeben. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen nicht vor.

7.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen. Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bauliche Maßnahmen, die zu einer schädlichen Umleitung von Oberflächenwasser auf Nachbargrundstücke führen unzulässig sind.

Grundwasser

Aufgrund der fehlenden Kenntnisse bezüglich des genauen Grundwasserflurabstands können nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser und der Grundwasserströme nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Während der Bauphase kann es z. B. durch die Anlage von Kellergeschossen oder Tiefgaragen grundsätzlich zeitlich begrenzt zu einem Eingriff in das Grundwasser kommen. Durch geeignete Maßnahmen (Abpumpen und Wiedereinleiten) können diese Beeinträchtigungen als gering erheblich eingestuft werden. Stoffeinträge von Ölen oder Treibstoffen während der Baumaßnahmen in das Grundwasser sind bei Einhaltung der technischen Vorschriften nicht zu erwarten.

Grundsätzlich nimmt der Geschütztheitsgrad des Grundwassers infolge der Baumaßnahme ab. Erhebliche Eingriffe infolge einer Barrierewirkung durch in das Grundwasser hineinragende größere Baukörper sind allerdings in Folge der geringen Baudichte (im Verhältnis zum Gesamtwasserregime) nicht zu erwarten. Gravierende Veränderungen der Grundwasserströme sind daher nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

7.6.6.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung der Versickerungspotenziale des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung.

Auf befestigten und versiegelten Flächen wird der Oberflächenabfluss z. T. beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert.

Für die Baugrundstücke wird die Grundflächenzahl auf 0,35 begrenzt. Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch zum Beispiel Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze angestrebt.

Nach derzeitiger Einschätzung ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken möglich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen werden derzeit als gering erheblich eingestuft.

7.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	gering	gering	gering	**gering**
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.7 Klima und Lufthygiene

7.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird der Klimaregion „südbayerisches Hügel- und Bergland“ zugeordnet.

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit, in der sich das Plangebiet befindet, ist mäßig kühl, die Niederschläge nehmen mit 900 bis 1.050 mm im Jahr nach Süden zu. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7 – 7,5 °C (Quelle: Climate-Data.org).

Durch die vorhandene Nutzung und die besiedelten Bereiche im Nahbereich des Planungsgebiets sind zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein überregional bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine herausragende lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Pittenhart ist das ganze Jahr über von Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

7.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der geplanten Gebäude entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, geringe Belastung dar.

Baubedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.6.7.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine wesentlichen Gehölzstrukturen verloren.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

<u>Flächenaufheizung</u>

Versiegelte Flächen reagieren sehr empfindlich auf die Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird sich mit der zusätzlichen Bebauung grundsätzlich eine Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben.

Unter Berücksichtigung des Bestands und der Kleinräumigkeit der tatsächlichen Eingriffsfläche ergeben sich in der Gesamtschau nur geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung des Dorfgebiets wird, die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die erhebliche Schadstoffe emittieren. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das geplante Vorhaben allenfalls geringfügig erhöhen. Durch den zusätzlichen Verkehr und Schadstoffausstoß ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

7.6.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

7.6.8.1 Beschreibung Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand von Pittenhart an der Kreisstraße TS22.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung/ -erweiterung ist von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, lediglich im Süden grenzt die bestehende Bebauung von Oberbrunn in Form einer Lagerhalle an. Im Osten steigt das Gelände gleichmäßig an und geht schließlich in den Wald über. Der Wabach, westlich des Gebiets verläuft als landwirtschaftlich stark geprägter Graben und ist nur im Nahbereich sichtbar.

Die Fläche selbst aber auch unmittelbar angrenzende Bereiche sind nicht durch besondere Geländepunkte oder aufragende Bauten geprägt. Entlang der östlichen Außengrenze verläuft eine Telefonleitung als Freileitung.

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eben. Die im Osten angrenzenden Bereich weisen eine deutliche Steigung auf.

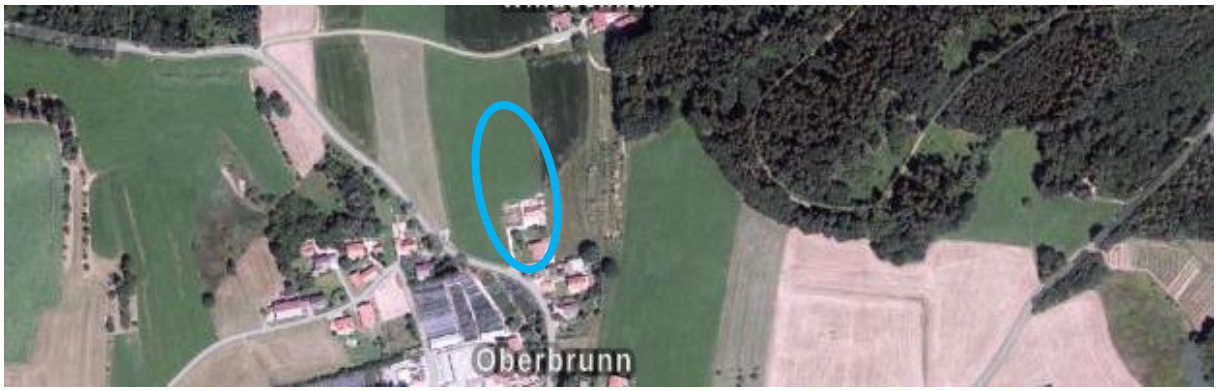

Abb. 16 Übersichtsluftbild, Befliegung 17.07.2022, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hängen ab von der Art und dem Maß der konkret geplanten Bebauung.

7.6.8.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit kann es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung werden diese baubedingten Auswirkungen als gering erheblich eingestuft.

7.6.8.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt.

Der Geltungsraum und das Erscheinungsbild werden sich durch die geplante Bebauung jedoch verändern. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Um den mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen, wie die Höhenbegrenzung von Gebäuden getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich dabei auch um die Ausbildung von naturnahen Flächen zur Eingrünung sowie weitere Festsetzungen zur Grünordnung.

Unterstützt durch eine gute landschaftsorientierte und standorttypische Eingrünung des Baugebiets (Mindestpflanzgebot, Mindestqualität) wird eine harmonische Einbindung in die bebaute und naturräumliche Umgebung erwartet.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild, in Anerkennung der der vorgelagerten Position der Planung anlagebedingt geringe Auswirkungen für das Landschaftsbild zu erwarten.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch den Betrieb der Lagerhalle sowie angrenzenden Ablagerungen ohne Eingrünung keine Abstufung zur Landschaft, mittlere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten sind.

7.6.8.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	mittel	**gering**

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.9.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend der Denkmalliste für die Gemeinde Pittenhart des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 13.04.2023 sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich Baudenkmale verzeichnet.

Im Umfeld der Planung befinden sich entsprechend Denkmalatlas mehrere Bodendenkmale (siehe folgende Abbildung und Tabelle).

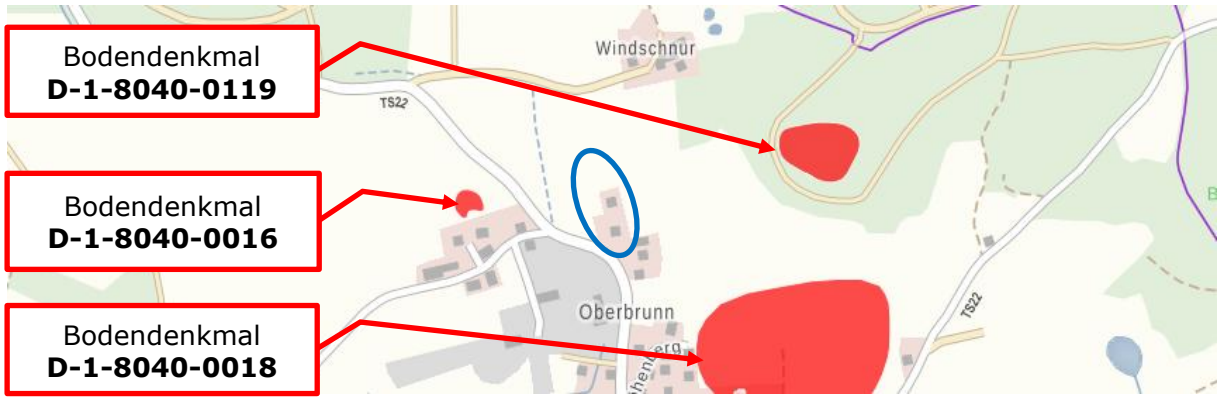

Abb. 17 Überblick über die Bau- und Bodendenkmale im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten © 2024 BLfD

Denkmaldaten (BLfD)	
Aktennummer	**Bezeichnung**
D-1-8040-00119	*Bestattungsplatz mit Grabbau und Grabhügel der römischen Kaiserzeit.*
D-1-8040-0016	*Reihengräberfeld des frühen Mittelalters.*
D-1-8040-0018	*Villa rustica der römischen Kaiserzeit.*

Tab. 14 Denkmaldaten
Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Fachdaten © 2024 BLfD

7.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Baudenkmäler sind nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

7.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter-heblichkeit
Kultur- und Sach-güter	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor	**liegt nicht vor**

Tab. 15 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.10 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

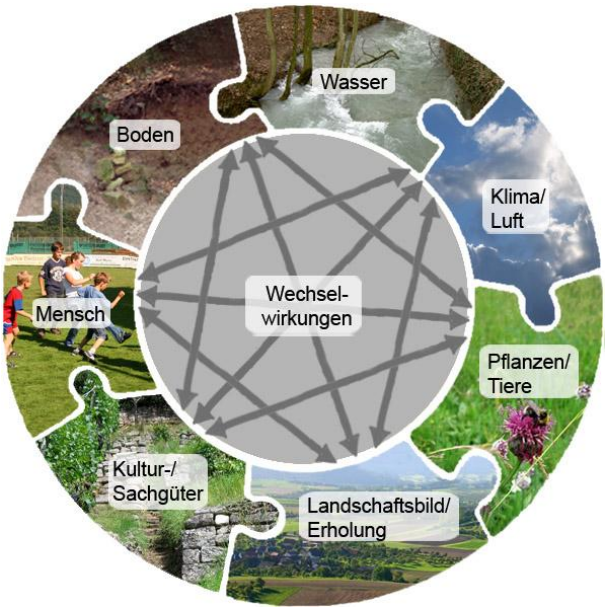

Abb. 18 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen
Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Boden	Tiere und Pflanzen	Mensch	Klima und Luft	Wasser	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Boden		• Vegetation als Erosionsschutz • Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung	• Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion	• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion	• Einfluss auf die Bodenentstehung und -zusammensetzung • Bewirkt Erosion	• Bewirkt Erosion	• Bodenabbau • Veränderung durch Intensiv-nutzung/ Ausbeutung
Tiere und Pflanzen	• Boden als Lebensraum		• Erholung in der Landschaft als Störfaktor	• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Oberflächengewässer als Lebensraum	• Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	• Kulturgüter als Lebensraum
Mensch		• Nahrungsgrundlage • Schönheit des Lebensumfeldes		• Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	• Trinkwassersicherung • Oberflächengewässer als Erholungsraum	• Erholungsraum	• Schönheit als Lebensumfeld
Klima und Luft		• Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung			• Einfluss über Verdunstungsrate	• Einfluss auf Mikroklima	
Wasser	• Grundwasserfilter • Wasserspeicher	• Vegetation als Wasserspeicher und -filter	• Erholung als Störfaktor	• Einfluss auf Grundwasserneubildung			• Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Landschaft	• Bodenrelief als charakterisierendes Element	• Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt	• Lärmschutzanlagen als Störfaktor		• Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart		• Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter		• Substanzschädigung	• Erholung als Störfaktor	• Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz			

Tab. 16 Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert

7.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. Bei dieser würde das Gelände unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Die bestehende Halle könnte weiterhin genutzt werden.

Bei Nichtrealisierung würde das bislang unbebaute Planungsgebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung stehen. Eine bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotenzial für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden nicht stattfinden.

Bei einer Nichtbebauung der Fläche und einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich bei einer weiteren ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung ("gute fachliche Praxis") nicht ergeben.

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahlungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz“, „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze“

sowie „Tierschutz“) sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrichtlinie) gebunden.

Trotzdem werden vor allem intensiv bewirtschaftete Flächen bei einer weiterführenden landwirtschaftlichen Nutzung auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel

- vielfache und häufige Mahden bei der Grünlandnutzung (mehr als 3 Mahdtermine pro Jahr),
- große Pflugtiefen, zeitweises und damit erosionsanfälliges Offenliegen von Boden ohne Bewuchs bei Ackerflächen,
- stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide

zählen.

Allgemein sind die Beeinträchtigungen durch eine intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Die vorliegende Planung dient der Bereitstellung von Wohnraum, bevorzugt für ortsansässige junge Familien. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.

7.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung und -erweiterung des Plans „Oberbrunn Nord“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Entwicklung und Erweiterung eines vorgeprägten Standortes,
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung,
- Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit,
- Höhenbegrenzung der Gebäude,
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Eingrünung im Randbereich des Geländes,
- Überwiegende Nutzung / Beanspruchung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt,
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten,
- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Boden / Wasser

- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze,
- Festsetzung von Grün- und Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung,
- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung,

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben,
- Umfangreiche und detaillierte Festsetzungen zur Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung,

- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung,
- Nutzung eines vorbelasteten Bereichs (bestehendes Betriebsgelände),
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden.

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen). Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete).

Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen oder geschützte Landschaftselemente (Feldgehölze) wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

Es handelt sich um eine intensiv genutzte Fläche für die Landwirtschaft, bzw. beanspruchte und anthropogen geprägte Flächen im Gebäudeumfeld. Es liegt kein Gehölzbestand vor. Bei der Bewertung der Fläche der ursprüngliche der Ausgangszustand herangezogen (vgl. Abb. 21).

Zur Einordnung des Eingriffs erfolgt mit der Typisierung der Flächen auch die Zuordnung der Wertigkeit des Plangebiets. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabellen und Karte).

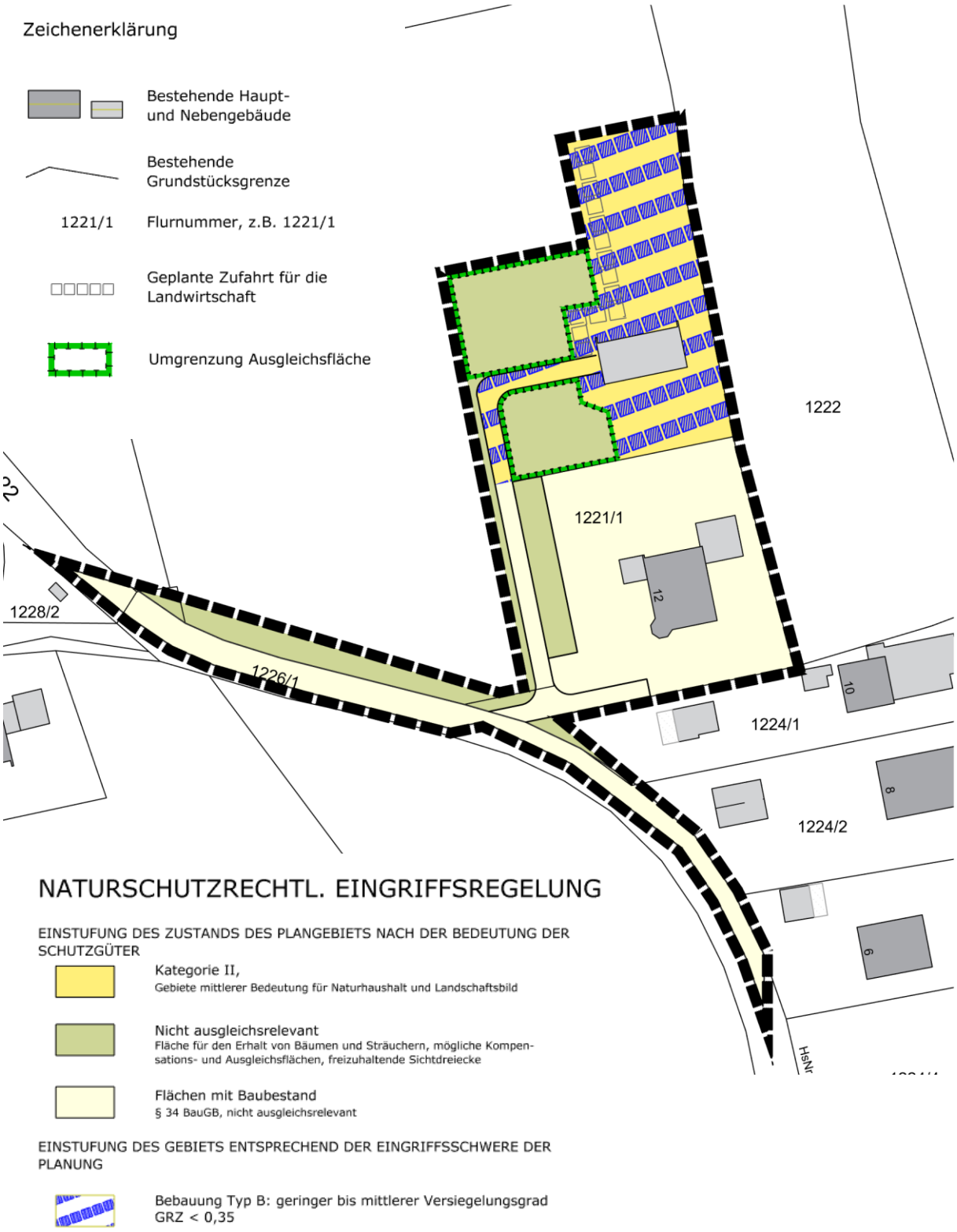

Abb. 19 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp
Kartengrundlage: DFK © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

Eingriffsbereich:
Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche: Grünlandnutzung

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Acker- / Grünlandnutzung

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Boden	**II**	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	**II**	Keine Oberflächengewässer, hoher natürlicher Grundwasserflurabstand, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	**I**	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	**II**	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	**II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)**	

Tab. 17 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

In der Gesamtbetrachtung wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet Zum Erhalt der Funktionen für Natur und Arten ist ein unterer Kompensationsfaktor zu wählen.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie II**
Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Die geplante Ausweisung der Ausgleichsflächen unmittelbar angrenzend an die Eingriffsbereiche und die damit verbundene extensive und naturnahe Ausprägung der Eingrünungsflächen bewirken eine Minderung der negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der Erhalt der vorhandenen Eingrünungsstrukturen sind im Zusammenhang mit weiteren Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung und zur Begrenzung der Versiegelung als Minderungsmaßnahme der geplanten Eingriffe zu werten. Die Zuordnung des Kompensationsfaktors erfolgt daher im unteren Wertebereich.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Dorfgebietes eine GRZ von 0,35 zulässig.

In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet als „Fläche mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ B**
Flächen mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes werden nur die Flächen herangezogen, die eine erhebliche oder eine nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren.

In diesem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt (siehe Kap. 6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen).

Aufgrund der vorhandenen Prägung des Planungsgebiets und in Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird, in Anlehnung an den Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“, ein Ausgleichsfaktor für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft gewählt.

Die folgende Tabelle dient der Ermittlung der geplanten Eingriffs- sowie der erforderlichen Ausgleichsflächen.

			Fläche (ca.-Werte)
A	**Ermittlung der Eingriffsflächen**		
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets		ca. 4.340 m²
A.2	Flächen mit Baubestand		abzgl. ca. 1.360 m²
A.3	Öffentliche Verkehrsfläche Bestand		abzgl. ca. 520 m²
A.4	Private Verkehrsfläche zur Erschließung		abzgl. ca. 190 m²
A.5	Flächen ohne ausgleichsrelevante Eingriffe: freizuhaltende Sichtdreiecke, Kompensations- / Ausgleichsfläche		abzgl. ca. 1.100 m²
A.6	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung		**ca. 1.180 m²**
B	**Erforderlicher Ausgleich**		
B.1	**Eingriffsflächen Kategorie II: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen**		
B.1.1	Gebietskategorie		
	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	**Kategorie II**
B.1.2	Eingriffstyp		
	GRZ ≤ 0,35	Geringer bis mittlerer Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	**Typ B**
B.1.3	Ausgleichsfaktor		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,5 – 0,8
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		**0,55**
B.1.4	Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen		
	Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich		
	Eingriffsflächen Flur Nr. 741/2 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		ca. 1.180 m²
	Ausgleichsfaktor		0,55
C.1.		**Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)**	**ca. 650 m²**

Tab. 18 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sowie § 1a Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsflächen werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets weisen insgesamt eine Größe von ca. 650 m² auf.

Die Ausgleichsflächen im Planungsgebiet dienen einer prägenden Ortsrandeingrünung und der Schaffung bzw. Sicherung eines natürlich gestalteten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft.

Die im Folgenden aufgeführten Pflegemaßnahmen können im Bedarfsfall aufgrund naturschutzfachlicher Belange (beispielsweise in Absprache mit der UNB) angepasst werden, um den beabsichtigten Zielzustand zu erreichen bzw. zu erhalten.

Besagte Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer dinglichen Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

7.9.3.1 Ausgleichsflächen Flur Nrn. 1221/4 T

Die Grundstücksteilflächen befinden sich in Privateigentum. Die Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch eine dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

Bestand

Die überplanten Flächen der Flur Nr. 1221/4 T werden derzeit als Lagerfläche und Zufahrt genutzt. Im Bereich der Fläche besteht eine Aufschüttung. Im Rahmen der Planung ist die Aufschüttung zu entfernen. Auf der Fläche befindet sich kein Gehölzbestand.

Ziele

- Optimierung der Bodenfunktionen und Verbesserung der Bodenstruktur;
- Aufwertung des Landschaftsbildes;
- Optimieren der Biotopausstattung und des bestehenden Lebensraumangebotes durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen Heckenelementen, Obstbäumen und extensivem, blütenreichen Grünland.

Maßnahmenbeschreibung

- Vor der Herstellung der Ausgleichfläche sind die im Bebauungsplan festgesetzten Abgrabungen durchzuführen.
- Herstellen des extensiven Grünlands (artenreiche Magerwiese) auf der überwiegenden Fläche durch Ansaat, Verwendung von gebietseigenem Saatgut
- Baum- und Heckenpflanzung entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze im Norden zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Abstand Bäume: 4 m, Abstand Hecke: mindestens 2 m

Beschreibung Entwicklung extensives Grünland durch Ansaat:

- Entwicklung Extensivwiese
- Juni/ Juli: Vollflächiges Ansähen von zertifiziertem, gebietseigenem Saatgut (Ursprungsgebiet Alpenvorland). Für die Ansaat ist eine blumenreiche Saatmischung mit einem maximalen Gräseranteil von 20 % zu wählen.
- Pflege: maximal zweischürige Mahd der Flächen ab dem Sommer (erster Schnitt nicht vor 15. Juni des jeweiligen Jahres, eine zweite Mahd ist im Herbst (September / Oktober) durchzuführen), das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen und ordnungsgemäß landwirtschaftlich zu verwerten.

Beschreibung Entwicklung von Heckenstrukturen mit vorgelagertem Krautsaum:

- Breite der Heckenelemente im Mittel 5 m, Anteil der Strauchpflanzungen mindestens 15 % der Fläche (= 95 m^2), die Pflanzungen sind als naturnahe freiwachsende Heckenstrukturen zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig,
- Je Quadratmeter erforderlicher Heckenpflanzung ist mind. 1 Gehölz zu verwenden, Pflanzung im Dreiecksverband, Abstand in den Reihen: 1,0 m, Abstand der Reihen: 1,0 m,

- Die einzelne Heckenpflanzung muss mind. 1 % Bäume (Qualitätsstufe Heister) und mind. 80 % Sträucher (Mindestqualität vStr, 3-8 Tr., 60-100 cm Höhe) enthalten,
- Pflanzung gestaffelt, Bäume und Großsträucher sind nach Möglichkeit in der Mitte der Pflanzung anzuordnen, Abstand der Bäume und Großsträucher zur nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze 4 m,
- Verwendung von zertifizierter gebietsheimischer Gehölzware, z.B. der EAB-Bayern, Artenauswahl orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation,
- Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen ab dem 5. Bestandsjahr in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etappenweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1/3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 3 bis 5 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfallenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.

Beschreibung Entwicklung Obstbaumreihe:

- Pflanzung von mind. 3 regionaltypischen Obstbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang StU mind. 10-12 cm, Pflanzraster 12x12 m.
- Baumverankerung mit Dreibock und Verbissschutz.
- Die Sortenempfehlung des Kreisfachberaters ist zu verwenden.
- Zur Sicherung der Pflanzungen vor Verbiss wird der Einbau von Wühlmauskörben empfohlen.

Allgemeine Vorgaben:

- Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
- Markierung der Ausgleichsfläche mit Eichenpfosten entlang der Grenzen, Abstand der Eichenpfosten ca. 15 m.
- Begleitung der Herstellung der Ausgleichsfläche durch fachlich geschultes Personal.

Bewertung der Maßnahme:

Die Schaffung des Biotopkomplexes ist eine deutliche ökologische Aufwertung der Fläche und des naturräumlichen Gefüges. Unter der Voraussetzung, dass die Maßnahmen durchgeführt werden, kann ein Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 2 und 3 Baugesetzbuch im **Flächenverhältnis 1 : 1** anerkannt werden.

Es resultieren daraus folgende anrechenbare Flächen:

Verfügbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1221/4 T:	ca. 0,065 ha
Anrechenbare Ausgleichsfläche Flur Nr. 1221/4 T:	**ca. 0,065 ha**

7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Im Umfeld des Geltungsbereichs ist von hochwertigen und artenreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen (Kap. 8.6.3).

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden internationalen und nationalen Schutzgebiete, oder Biotopen können aufgrund der Lage, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung, dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um zwei unterschiedliche Teilbereiche.

Der südliche Teil zeichnet sich durch einen Baubestand aus, der durch eine gärtnerische Nutzung umliegend zum Gebäude geprägt ist. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein landwirtschaftliches Gebäude mit Lagerflächen. Die nicht von Bebauung überprägten Bereiche sind als Grünland entwickelt, weisen aber deutliche Spuren durch das Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen auf. Nördlich angrenzend befindet sich landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland ohne Gehölzbestand.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten / Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Für das Planungsgebiet liegt ein Kurzgutachten zum speziellen Artenschutz vom Büro NATURGUTACHTER, 85356 Freilassing, vom 22.07.2024, vor.

Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit:

„Die artenschutzrechtliche Prüfung des beschriebenen Vorhabens kommt hinsichtlich der potenziell vorkommenden Arten bzw. Artgruppen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die angenommenen geschützten Arten nicht berührt werden, weil

- *wegen der geringen Wirkempfindlichkeit bzw. der ausreichenden Entfernung zu dauerhaften Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sensibler Arten deren Zerstörung auszuschließen ist bzw. bei Beanspruchung in geringem Umfang die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG gewahrt bleibt,*
- *für alle betrachteten Arten kein oder nur ein allgemeines Tötungsrisiko vorliegt oder Tötungen weitgehend vermieden werden können und damit ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird und*
- *Störungen streng geschützter Arten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG entweder nicht zu erwarten sind oder aber keine den Erhaltungszustand der Lokalpopulationen verschlechternden Auswirkungen haben*.“ (NATURGUTACHTER, 2024)

Auf der Grundlage des Gutachtens sind, soweit erforderlich, Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen. Sofern ohnehin gesetzliche Regelungen bestehen, ist in den Hinweisen auf diese zu verweisen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Festsetzungen zum Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Gutachten von NATURGUTACHTER, Robert Mayer, Dipl. Ing. (FH) kommt zu dem Schluss, dass Bauarbeiten, die starke Erschütterungen hervorrufen, wie z.B. das Einrammen von Spundwänden, für Vögel zu einer erheblichen Störung während der Brutzeit führen können. Aus diesem Grund sind Bauarbeiten dieser Art außerhalb der Vogelschutzzeit im Zeitraum von 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

Darüber hinaus können im Zuge der Baufeldfreimachung Auswirkungen auf den Lebensraum von Reptilien nicht ausgeschlossen werden. Als Vermeidungs-/Schutzmaßnahme für die Reptilien sind daher alle auf der Lagerfläche befindlichen Gegenstände im Beisein einer ökologischen Baubegleitung zu entfernen und aufgefundene Reptilien sind fachgerecht zu betreuen und umzusetzen. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen ist laut Gutachten nicht davon auszugehen, dass es vorhabensbedingt zu einer signifikanten Störung der Arten oder einem Verlust von Fortpflanzung- und Ruhestätten kommt. Von einer Tötung der Individuen ist ebenfalls nicht auszugehen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung des Bereichs (Zuwegungen, Erschließungsflächen etc.) sind aus Gründen des Artenschutzes alle Leuchtmittel mit nach unten abstrahlenden Lichtkegeln zu versehen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Vogel und Fledermäuse sind zudem lediglich in den Zugangsbereichen Leuchten mit geringer Anziehungswirkung (warmweiße Leuchtkörper, LED) zulässig. Eine Dauerbeleuchtung ist unzulässig. Die Gehäuse müssen dicht ausgeführt sein (keine Insektenfallen).

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. Bei dieser würde das Gelände unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten wären. Die bestehende Halle könnte weiterhin genutzt werden, da die Nutzung genehmigt ist.

Eine kleinere Flächenausweisung hätte zur Folge, dass nicht alle Betriebsteile an diesen Standort ausgelagert werden könnten und somit ein sinnvoller Betrieb nicht erfolgen könnte. Neben den Gebäuden werden noch Freilagerflächen sowie Verkehrsflächen und Parkplätze benötigt.

Eine größere Flächenausweisung über den tatsächlichen Betriebsbedarf hinaus ist nicht das ortsplanerische Ziel der Gemeinde.

Innerörtliche Flächen für eine derartige Ansiedlung des Betriebs stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Eine grundsätzliche Alternative ist die komplette Neuansiedlung an angebundenen Standorten im Außenbereich. Dies ist im Sinne eines sparsamen Grund und Bodens jedoch nicht planerisches Ziel der Gemeinde.

7.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pittenhart

- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2014)
- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat © StMFH
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Stand vom 22.07.2024, NATURGUTACHTER, 85356 Freising

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand und zu wild abfließendem Oberflächenwasser vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

7.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde Pittenhart wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen hat spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug zu erfolgen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Erstellung jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung bzw. Retention des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungs- und Rückhalteeinrichtungen alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Pittenhart plant die Ausweisung eines Dorfgebiets im nördlichen Randbereich des Ortsteils Oberbrunn, im Anschluss zu einem bereits bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude.

Zur Schaffung von Baurecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Lärm / Licht	gering	gering	gering	**gering**
Mensch: Erholung / Freiraum	gering	gering	gering	**gering**
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	gering	mittel	mittel	**mittel**
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**
Oberflächenwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	**gering**
Grundwasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima/Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	gering	mittel	**gering**
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	**nicht betroffen**

Tab. 19 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan ist das Schutzgut Boden aufgrund der Versiegelung.

Auch das Schutzgut Fläche weist zum Teil mittlere Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf.

Die neue Bebauung führt grundsätzlich zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie der Sichtbarkeit der Gebäude abhängig. Im Bebauungsplan wird die zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden begrenzt. Durch die geplanten Flächen und Maßnahmen für eine ausreichende und gute Ein- beziehungsweise Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher im Wesentlichen nicht gegeben.

Wie unter Kapitel 6.8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens auf einer Fläche von insgesamt circa 4.340 m² besteht ein Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 650 m² anrechenbarer Fläche.

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets weist eine Größe von 650 m^2 auf.

Die Ausgleichsflächen im Planungsgebiet dienen einer prägenden Ortsrandeingrünung und der Schaffung bzw. Sicherung eines natürlich gestalteten Übergangs zur angrenzenden freien Landschaft. Die Ausgleichsfläche wird im Bereich der festgesetzten Abgrabungsfläche realisiert.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Gemeinde Pittenhart, den .....

.....
Josef Reithmeier
Erster Bürgermeister

P:\22132_Oberbrunn Nord\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begruendung-Umweltbericht\22132 Begründung BPlan Oberbrunn Nord.docx

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH – Hauptbüro Traunstein, Äußere Rosenheimer Straße 25, 83278 Traunstein bzw. durch die Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-VIEW IN BAYERN (RISBY)

  http://risby.bayern.de/

  Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS

  http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LFU BAYERN

  https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm

  Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜD-OST-OBERBAYERN

  © 2005 – 2019 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018

  Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 2008

- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 81925 München

  Stand: 1988

- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN

  Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 81925 München

  Stand: 1978

- RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTSPLAN

- RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN „OBERBRUNN NORD“ (1993)

Anlage

- Artenschutzrechtliches Kurzgutachten
  Herausgeber: NATURGUTACHTER, 85356 Freising, Stand 22.07.2024
- Hochwasserschutz- und Retentionskonzept Aindorfer Bach bzw. Wabach, Gew. III. Ordnung
  Herausgeber: IB aquasoli, Haunertinger Str. 1a 83313 Siegsdorf, Stand 03.06.2016