



21. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

Einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Der Umweltbericht und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden zur nächsten Planfassung nachgereicht.

Vorentwurf

Datum: 17.01.2024

Projekt: 21008

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 Helminger, M.Sc. Geografie

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Ausgangssituation.....	2
3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
3.2 Planungsrechtliche Situation	3
4. Bestand, Änderung und dessen Auswirkung	4
4.1 Bestand	4
4.2 Planung.....	7
4.3 Änderung	8
4.4 Auswirkungen der Änderung	8
4.5 Planungsalternativen	9
5. Umweltbericht.....	9

1. Anlass und Erforderlichkeit

Südlich des Ortszentrums von Pittenhart befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im Flächennutzungsplan teilweise als Mischgebiet dargestellt ist, derzeit aber unbeplant und unbebaut ist. Da der Gemeinde mehrere Anfragen für Gewerbeflächen vorliegen und die Nachfrage nach Wohnraum steigt, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, die Fläche einer zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Aufgrund verändernder Rahmenbedingungen für zwei angrenzende Betriebe, werden diese ebenfalls miteinbezogen und überplant.

Mit den geplanten Vorhaben soll neben neuen Gewerbe- und Wohnflächen auch ein neuer Standort für die örtliche Feuerwehr geschaffen werden, da der aktuelle Standort im Ortszentrum vermehrt zu Konflikten führt.

Das Vorhaben entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

Als planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung der geplanten Vorhaben ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wimmäcker“ geändert.

2. Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Pittenhart ist im Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostbayern) zugeordnet und entsprechend der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2023 als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im LEP und Regionalplan genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

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. Dabei 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 (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).

Da in den Zusammenhang bebauten Ortsteilen keine Flächenpotenziale im geplanten Ausmaß zur Verfügung stehen, wird eine teilweise im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche überplant. Das Plangebiet schließt an den bestehenden Siedlungskern an und basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedlung der Landschaft führt.

Zur Sicherung dauerhaft gleichwertiger Lebensbedingungen in einer zumutbaren Entfernung, eines lebenswerten Umfelds und zur Verringerung unnötigen Verkehrs soll in jeder Gemeinde die Grundversorgung gewährleistet sein (RP B V 5.1 Z). Die Ausweisung von Flächen für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, ist in allen Gemeinden und unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen zulässig (LEP 5.3.1 Z). Bis auf einen Getränkemarkt und einen Backshop, beide in die Tankstelle integriert, gibt es in Pittenhart keine Nahversorger. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im ca. 5 km entfernten Obing. Durch die geplante Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs wird die Grundversorgung künftig vor Ort gewährleistet.

Auch die Standortvoraussetzungen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden (LEP 5.1 G). Neben der Ausweisung neuer Flächen soll durch die Überplanung bestehender Betriebe eine zeitgemäße und der Nachfrage entsprechend wirtschaftliche Entwicklung sichergestellt werden.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung und steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Auf eine schonende Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird besonderer Wert gelegt.

3. Ausgangssituation

3.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Der Änderungsbereich liegt im Süden der Gemeinde Pittenhart. Im Norden und Westen befinden sich vor allem Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie eine Mehrzweckhalle. Östlich des Planungsgebiets ist ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt. Im Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



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

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ca. 18.600 m² Fläche. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Flur Nrn. 231, 241/2 und 242/2 sowie eine Teilfläche der Flur Nr. 230, Gemarkung Pittenhart. Auf der Flur Nr. 241/2 befindet sich eine Schreinerei und auf Flur Nr. 242/2 eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt. Die übrigen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).

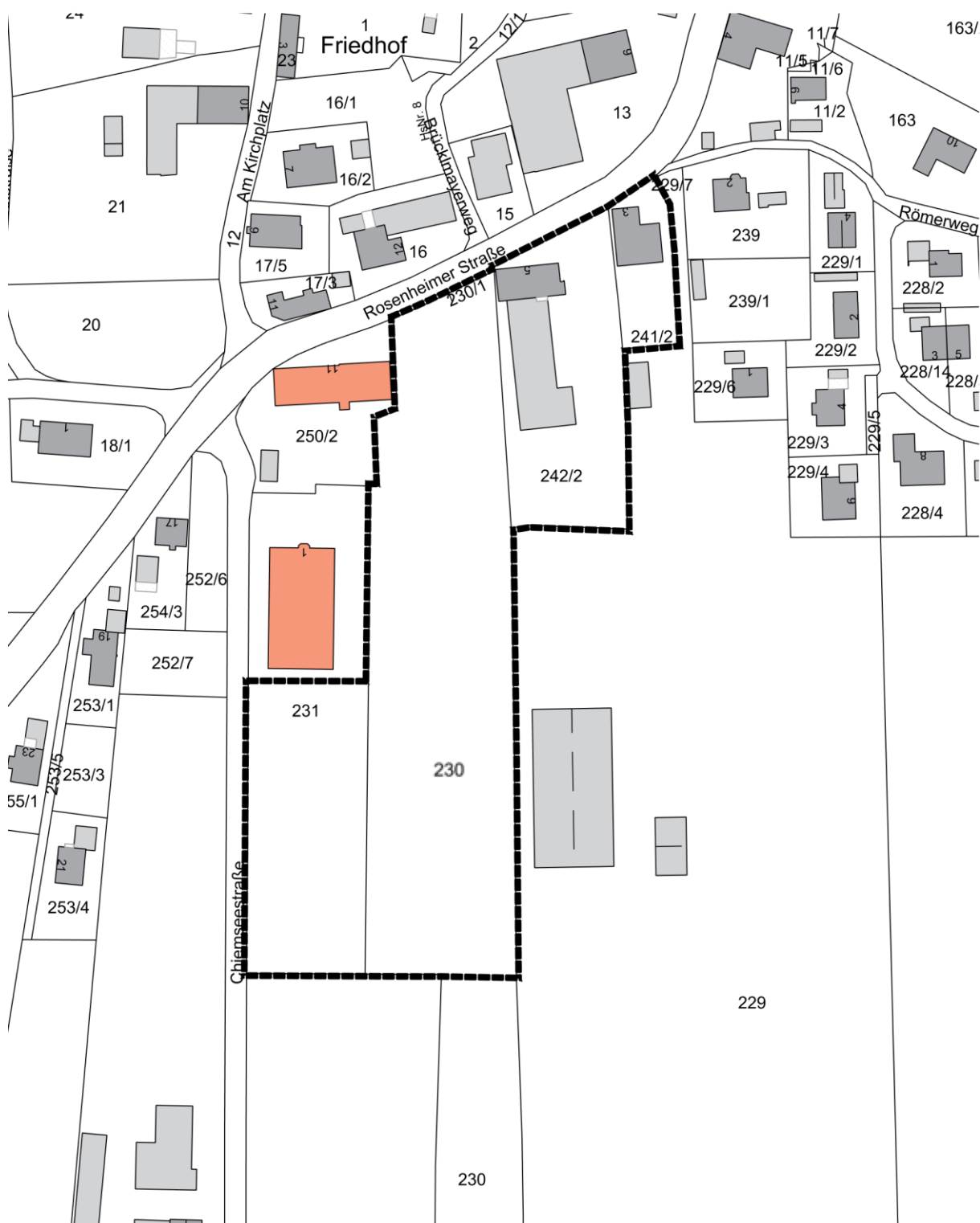


Abb. 2 Karte Änderungsbereich
Kartengrundlage: DFK © 2022 Gemeinde Pittenhart

3.2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich im Norden um die Bestandsgebäude als Dorfgebiet dar. Im Süden umfasst der Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen, die durch einen Grünstreifen vom Dorfgebiet abgegrenzt werden. Im Westen erstreckt sich eine Fläche für den Gemeinbedarf mit einer Baumreihe, die teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt.

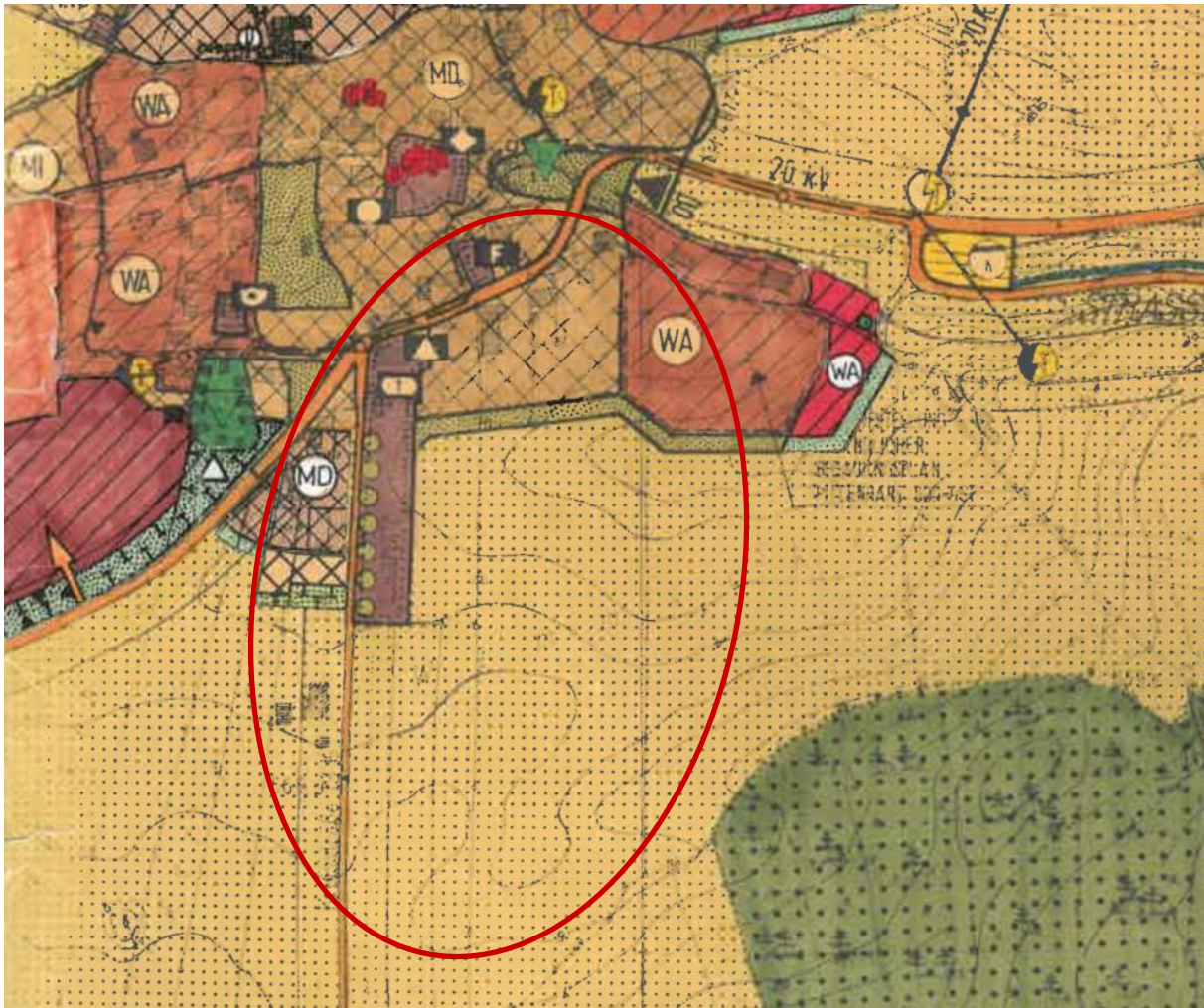


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: FNP © Gemeinde Pittenhart

4. Bestand, Änderung und dessen Auswirkung

4.1 Bestand

Bauliches Umfeld

Beim Änderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen (Grünland). Im Norden befinden sich entlang der Rosenheimer Straße eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und eine Schreinerei, die bereits als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Baumbestand ist bis auf eine Baumreihe entlang der Chiemseestraße und auf den Freiflächen der Tankstelle, bzw. der Kfz-Werkstatt nicht vorhanden.

Im Umfeld befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe und deren Nutzflächen, sowie im Westen eine Mehrzweckhalle und eine Schule. Im Norden schließt der Siedlungskern an.

Die Baugestaltung im Umfeld ist ortstypisch. Charakteristisch sind Satteldächer mit rötlichen Dacheindeckungen, vereinzelte Dachgiebel und üppig bepflanzte Hausgärten.

Topografie

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Norden auf ca. 563,20 m ü.NHN. Im Zentrum, auf Höhe Mehrzweckhalle, fällt das Gelände zunächst um

ca. 0,80 m ab und steigt dann bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 563,40 m ü.NHN an.

Erschließung

Im Norden verläuft die TS 21 „Rosenheimer Straße“. Im Westen grenzt der überplante Bereich an die TS 19 „Chiemseestraße“. Über dieses Verkehrsnetz ist das Planungsgebiet an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden.

Die technische Erschließung erfolgt ebenfalls über das bestehende Verkehrsnetz. Die vorhandenen Strukturen bieten ausreichend Kapazität.

Über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle an der Kreuzung Bahnhofstraße / Rosenheimer Straße ist der Änderungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Der Geltungsbereich grenzt sowohl an einen ausgeschilderten Radweg des Landkreises als auch an einen örtlichen Wanderweg. Auch die Fernwanderwege „Jakobus Radpilgerweg (Passau-Lindau)“ und der „Mozart-Radweg“ verlaufen durch die Gemeinde Pittenhart und sind fußläufig erreichbar.

Denkmale

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

Das nächste Bodendenkmal befindet sich ca. 80 m nördlich der Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um das Denkmal D-1-8040-0234 (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Pittenhart und ihrer Vorgängerbauten).

Das nächste Baudenkmal ist das Denkmal D-1-89-138-4 (Kornspeicher, zugehöriger Bohlenbundwerkstadel mit überbautem Getreidekasten, 18. und Mitte 19. Jh.). Dieses befindet sich ca. 30 m entfernt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Rosenheimer Straße.

Schutzgebiete und Biotop

Im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 1 km) befinden sich weder europäische (FFH- und Vogelschutzgebiete der NATURA2000) noch nationale Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile u.a.

Ebenso sind keine Flächen der amtlichen Biotopkartierung betroffen. Das nächste Biotop befindet sich ca. 600 m südwestlich. Dabei handelt es sich um ein Feldgehölz nördlich Fremdling (8040-0018).

Hydrologische Ausgangssituation

Entsprechend dem BayernAtlas – Themenbereich Naturgefahren: Hochwasser befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind in diesem Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Bodenbeschaffenheit / Geologie

Die geologische Karte von Bayern stuft den Geltungsbereich als hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Pleistozän) ein. Es ist mit Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig zu rechnen.

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

Angaben zu wildabfließendem Oberflächenwasser liegt für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der topographischen Gegebenheiten wird jedoch kein erhöhtes Risiko an oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser erwartet.

Geräuschemissionen

Im Geltungsbereich befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und eine Schreinerei. Ein Einkaufsmarkt mit Backshop, ein Feuerwehrhaus und Wohnbebauung sind geplant. Im Westen grenzt eine Mehrzweckhalle an das Planungsgebiet, östlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Derzeit wird eine schalltechnische Untersuchung durch die Steger & Partner GmbH durchgeführt. Die Ergebnisse werden zum nächsten Planentwurf eingearbeitet.

Geruchsimmissionen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird von der ACCON GmbH (Bericht Nr. ACB-0124-226254/05 vom 09.01.2024) ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe gewährleistet sind.

Es zeigt sich, dass im nördlichen Bereich des Plangebiets der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird, im südlichen Bereich wird dieser Wert überschritten.

Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan berücksichtigt die Ergebnisse und trifft entsprechende Vorgaben, wodurch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Bereichen sichergestellt werden.

Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die artenschutzrechtlichen Belange von Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand mit Bericht vom 03.05.2023 gutachterlich bewertet. Dieser kommt zu folgendem Schluss:

- Fledermäuse

Da sich innerhalb des Eingriffsbereich mit Ausnahme einer einzelnen Höhlung in einem ausgefaulten Astloch einer Birke keine potenziell als Lebensstätten geeigneten Strukturen finden, kann ein unmittelbarer Verlust im Zuge des Vorhabens nahezu ausgeschlossen werden. Da die Birke bei einem Sturm entwurzelt und inzwischen entfernt wurde, sind diesbezüglich keine Maßnahmen zu treffen. Eine Reduktion des Insektenangebots für die umliegenden Quartiere ist durch die Wahl einer geeigneten Beleuchtungsmethodik zu vermeiden. Darüber hinaus sollte im Umfeld des Geltungsbereichs durchgängig ein ausreichendes Angebot an potenziellen Lebensstätten vorhanden sein, damit die Funktion der potenziellen Lebensstätte in der Birke im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Um dieses unabhängig von umliegenden Gebäuden oder Bäumen ohne Projektzugriff garantieren zu können, bietet sich die Anbringung von Kästen (ca. 300 m um das Untersuchungsgebiet) als temporärer Ersatz bis zur Höhlenreife des verbleibenden / nachgepflanzten Baumbestands an.

- Brutvögel

In den unmittelbar vom Vorhaben betroffenen offenen Wiesenflächen sind Lebensstätten von Brutvögeln mit wenigen Ausnahmen einzelner Brutpaare besonders störungsunempfindlicher Arten ausgeschlossen. Zumindest in den Gehölzen der Randbereiche (Thujenhecke, Einzelbäume) können aber vor allem freibrütende Arten des Siedlungsraumes durchaus jährlich ihre Nester anlegen. Zudem kann der v.a. baubedingt zu erwartender Lärm zu einer geringeren Bruterfolgsrate von brütenden Vogelarten im Umfeld führen. Es sollten daher vorsorglich neben einer Einschränkung des Fäll- / Rodungszeitfensters auch alternative Nistplatzmöglichkeiten in Form von Vogelkästen im weiteren Umfeld (ca. 300 m um das Untersuchungsgebiet) geschaffen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass durch große

Glasflächen das Kollisionsrisiko für Vogelarten nicht signifikant erhöht werden darf, auch wenn solche aktuell nicht absehbar sind. Südlich grenzen an den Geltungsbereich weitläufige strukturarme Offenlandlebensräume an. Diese können wertvolle Bruthabitate für bodenbrütende Arten wie die Feldlerche sein. Eine mögliche Störung dieser Arten soll nachfolgend exemplarisch anhand dieser Art bewertet werden.

Für die Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist bekannt, dass sich vertikale Strukturen im Umfeld um potenzielle Brutstandorte negativ auf die Brutplatzdichte und den Bruterfolg auswirken, da diese als Ansitzwarten für Greifvögel genutzt werden können. So hält die Art zu Hochspannungsleitungen Mindestabstände von meist über 100 Meter ein. Auch bei der Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr wird eine besonders hohe optische Störanfälligkeit als eine der Ursachen für die festgestellten Effektdistanzen bis zu 500 m um Straßen vermutet

Nähere Betrachtungen ergeben, dass es zu keiner Ausdehnung der bereits vorbelasteten Offenlandbereich kommt, da sich der Planungsbereich in einer von Bebauung umstandenen Fläche im Ortsgebiet Pittenharts befindet. Es ist somit auch nicht von einer signifikanten Verschlechterung der Brutplatzzeichnung für Offenlandvögel im Umfeld des Bebauungsplans bei der Vorhabensumsetzung auszugehen. Zusätzliche Maßnahmen werden als nicht erforderlich eingestuft.

- Reptilien

Im gesamten Untersuchungsraum sowie in den unmittelbar angrenzenden Bereichen, welche ggf. durch indirekte Beeinträchtigungen wie z.B. neuen Schattenwurf betroffen sein könnten, findet sich kein geeigneter Lebensraum für streng geschützte Reptilienarten. Hierfür ist insgesamt der Strukturreichtum, v.a. hinsichtlich Versteck- und Sonnplatzmöglichkeiten, zu gering ausgeprägt.

- Sonstige streng geschützte Arten

Durch das Vorhaben werden keine Bäume gerodet, in denen ein Vorkommen von streng geschützten Totholzkäfern denkbar wäre. Für alle anderen Artengruppen mit streng geschützten Arten (sonstige Säugetiere, Amphibien, Tag- und Nachtfalter, Libellen, Fische, Schnecken, Muscheln) ist im Untersuchungsgebiet ebenso wie für streng geschützte Pflanzen kein geeigneter Lebensraum vorhanden.

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. Der Bebauungsplan trifft dazu die notwendigen Festsetzungen.

4.2 Planung

Der Flächennutzungsplanänderung liegt ein Bebauungsplan (in Aufstellung) zu Grunde. Dieser überplant eine an das Siedlungsgebiet angrenzenden Grünfläche zu Gunsten von Wohn- und Gewerbebebauung.

Im südlichen Planungsgebiet ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit angegliedertem Backshop und einer Grundfläche von maximal 1.200 m² sowie einer Wohnnutzung im Obergeschoss geplant. Daneben soll die örtliche Feuerwehr umgesiedelt werden, da das bestehende Feuerwehrhaus im Ortszentrum nicht mehr den heutigen Standards entspricht und nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort vorhanden sind. Im Norden sollen fünf Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und von Büroflächen errichtet werden.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine bestehende Tankstelle mit Werkstatt und eine Schreinerei. Teile der Kfz-Werkstatt sollen abgebrochen und durch zwei der fünf geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden. Auch für die Schreinerei soll im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Möglichkeiten für den Um- und Ausbau von Wohnungen geschaffen werden.

4.3 Änderung

Der Änderungsbereich wird künftig als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

Die Darstellung als Mischgebiet entspricht zum einen den bestehenden Strukturen im nördlichen Änderungsbereich und zum anderen den planerischen Entwicklungszielen der Gemeinde für den Standort.

Somit wird das im Norden bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet Richtung Süden erweitert. Zur Klarstellung wurde das bestehende Mischgebiet in die Flächennutzungsplanänderung miteinbezogen. Im Westen ist bislang eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Im nördlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche (außerhalb des Änderungsbereichs) befindet sich eine Schule und eine Mehrzweckhalle. Für weitere Einrichtungen für den Gemeinbedarf besteht am Standort kein Bedarf. Aus diesem Grund entschied sich die Gemeinde, das Mischgebiet fortzuführen.

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Grünstrukturen entlang des nördlichen Mischgebiets sind nur mehr teilweise vorhanden. Durch einen Sturm im Jahr 2019 wurden zwei weitere Bäume im Änderungsbereich entwurzelt, bzw. beschädigt und mussten entfernt werden. Daher wird in der Flächennutzungsplanänderung auf eine Darstellung verzichtet. Auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung wird im Rahmen der Bauleitplanung besonderer Wert gelegt und diese auf Ebene des Bebauungsplans gesichert.

4.4 Auswirkungen der Änderung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung Bebauungsplans „Wimmäcker“ geschaffen.

Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Vorhaben wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen grundsätzlich verändern. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan und die kommunale Ortsgestaltungssatzung werden sich zulässige Vorhaben vorrausichtlich gut in die Umgebung einbinden.

Immissionen

Da schädliche Belastungen durch Lärm und Gerüche aus der Landwirtschaft und den vorhandenen Betrieben nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt die Erstellung entsprechender Gutachten. Nach bisherigen Ergebnissen kommen diese zu dem Schluss, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung konfliktvermeidender Maßnahmen grundsätzlich möglich ist.

Die Ergebnisse werden auf Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt.

Schutzgebiete und -güter

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden nationalen und europäischen Schutzgebiete sind aufgrund des Abstands und der dazwischenliegenden Bebauung nicht zu erwarten. 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.

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

Gefährdung durch Wasser

Für den Änderungsbereich liegt entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren keine konkrete Gefährdung durch Hochwasser vor. Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Die Sickerfähigkeit des Bodens wird von der Gemeinde als ausreichend eingestuft und zusammen mit dem Einfluss von wild abfließendem Oberflächenwasser derzeit gutachterlich überprüft und im Laufe der weiteren Planung berücksichtigt.

Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung von Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand am 03.05.2023 gutachterlich bewertet. Hierfür wurden neben Sekundärdaten auch die Eindrücke aus einer Übersichtsbegehung herangezogen.

Aufgrund des eher geringen Lebensraumpotenzials im Änderungsbereich ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Vorhabensumsetzung sicher vermieden werden können. Hierfür wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die neben dem Vorgehen bei der Gehölzrodung und dem Ausbringen von Vogel- und Fledermauskästen auch Vorgaben bezüglich der Gestaltung der Außenbeleuchtungen und von größeren Glasflächen betreffen. Weitere Untersuchungen oder Gutachten erscheinen zum aktuellen Zeitpunkt nicht erforderlich.

4.5 Planungsalternativen

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante. Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich intensiv als Mähwiese genutzt werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich ist im südlichen Änderungsbereich mittelfristig keine Bebauung zu erwarten. Die Nullvariante ist jedoch nicht planerisches Ziel des Vorhabenträgers oder der Gemeinde.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage an Wohn- und Gewerbeflächen entschied sich die Gemeinde zur Entwicklung eines geeigneten Baugebiets. Im Innenbereich sind keine ausreichend großen und für die geplante Nutzung geeigneten Flächen vorhanden. Durch die bereits vorhandenen Strukturen im Umfeld, v.a. im nördlichen Bereich und die geplante Nutzung, entschied sich die Gemeinde, die vorliegende Fläche zu überplanen.

Diese befindet sich zum einen in Anschluss an den bestehenden Siedlungskern und ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Zum anderen haben die im Vorfeld durchgeführten Gutachten ergeben, dass die geplante Bebauung bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen grundsätzlich möglich ist.

5. Umweltbericht

Wird zur nächsten Planfassung nachgereicht.

Pittenhart, den

.....
Josef Reithmeier
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21008_BP Rosenheimer Straße\03 Aenderung FNP\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\21008 Begründung Ändrg. FNP Pittenhart.docx