

**Gemeinde Pittenhart**  
Landkreis Traunstein



## **Bebauungsplan „Wimmäcker“**

### **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**

<b>1. Anlass und Erforderlichkeit .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Landes- und Regionalplanung .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Ausgangssituation.....</b>	<b>2</b>
4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets .....	2
4.2 Planungsrechtliche Situation .....	3
4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	4
4.4 Planung.....	8
<b>5. Begründung der Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>12</b>
<b>7. Umweltbericht.....</b>	<b>14</b>

## **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 veränderter 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.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierfür ein Bebauungsplan aufzustellen. Da der überplante Bereich nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplans entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und stellt eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher.

## **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 im 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 m<sup>2</sup> 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 entsprechende 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. 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. Der Umweltbericht wird derzeit erstellt und zur nächsten Planfassung eingearbeitet.

### 4. Ausgangssituation

#### 4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet 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.

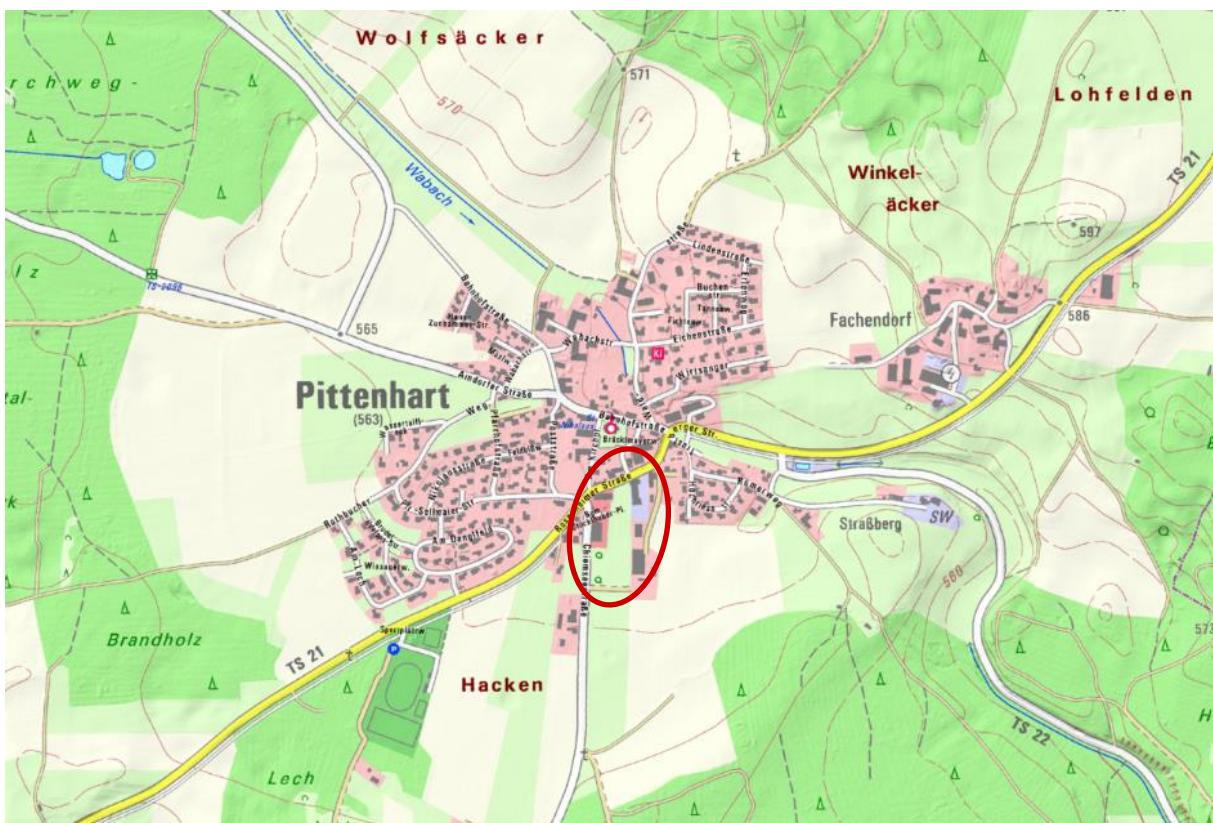


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)

Quelle: BayernAtlas © 2023 StMFH; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 18.600 m<sup>2</sup> 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).

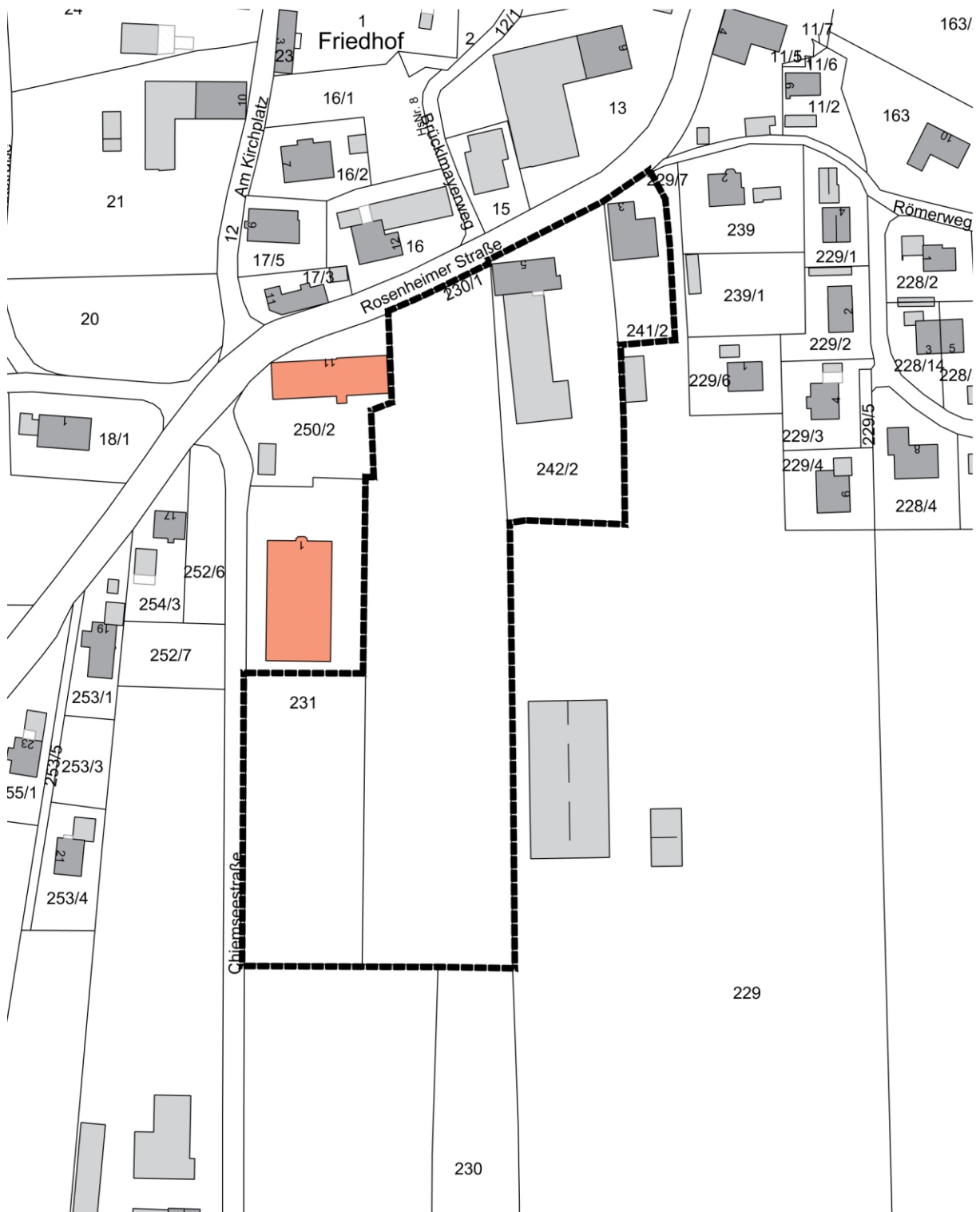


Abb. 2 Karte Geltungsbereich  
Kartengrundlage: DFK © 2022 Gemeinde Pittenhart

#### 4.2 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. Die Fläche für den Gemeinbedarf liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Da der Bebauungsplan nur im nördlichen Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, wird dieser im Parallelverfahren geändert.

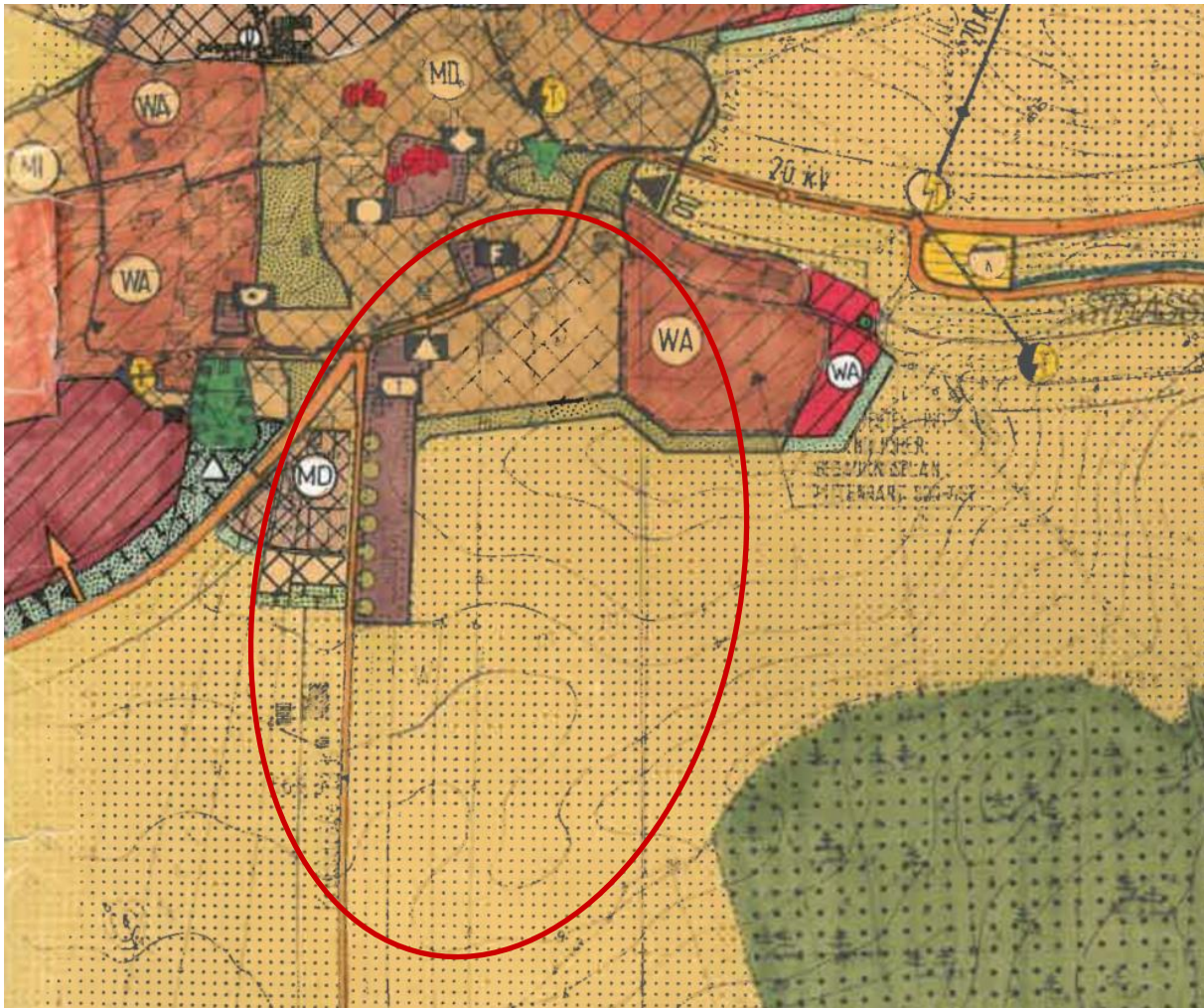


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)  
Quelle: FNP © Gemeinde Pittenhart

### 4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

#### Topografie

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich 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 bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 563,40 m ü.NHN.

#### 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 Leitungsnetz. Die vorhandenen Strukturen bieten ausreichend Kapazität.

Die innere Erschließung ist im Zuge der Bauarbeiten herzustellen. Geplant ist eine zusätzliche Verbindung der Rosenheimer und der Chiemseestraße sowie die öffentliche Widmung eines bestehenden Wirtschaftsweges.

Über die ca. 150 m entfernte Bushaltestelle an der Kreuzung Bahnhofstraße / Rosenheimer Straße ist der Geltungsbereich 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 Biotope

Im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 1 km) befinden sich weder europäische (FFH- und Vogelschutzgebiete der NATURA 2000) noch nationale Schutzgebiete, wie Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile u.a.

Ebenso sind von der Planung 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 sicherfähig 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 Bodenbeschaffenheit und der topografischen Gegebenheiten wird jedoch kein erhöhtes Risiko an oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser erwartet.

### Geräuschmissionen

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-0124-226254/04 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.

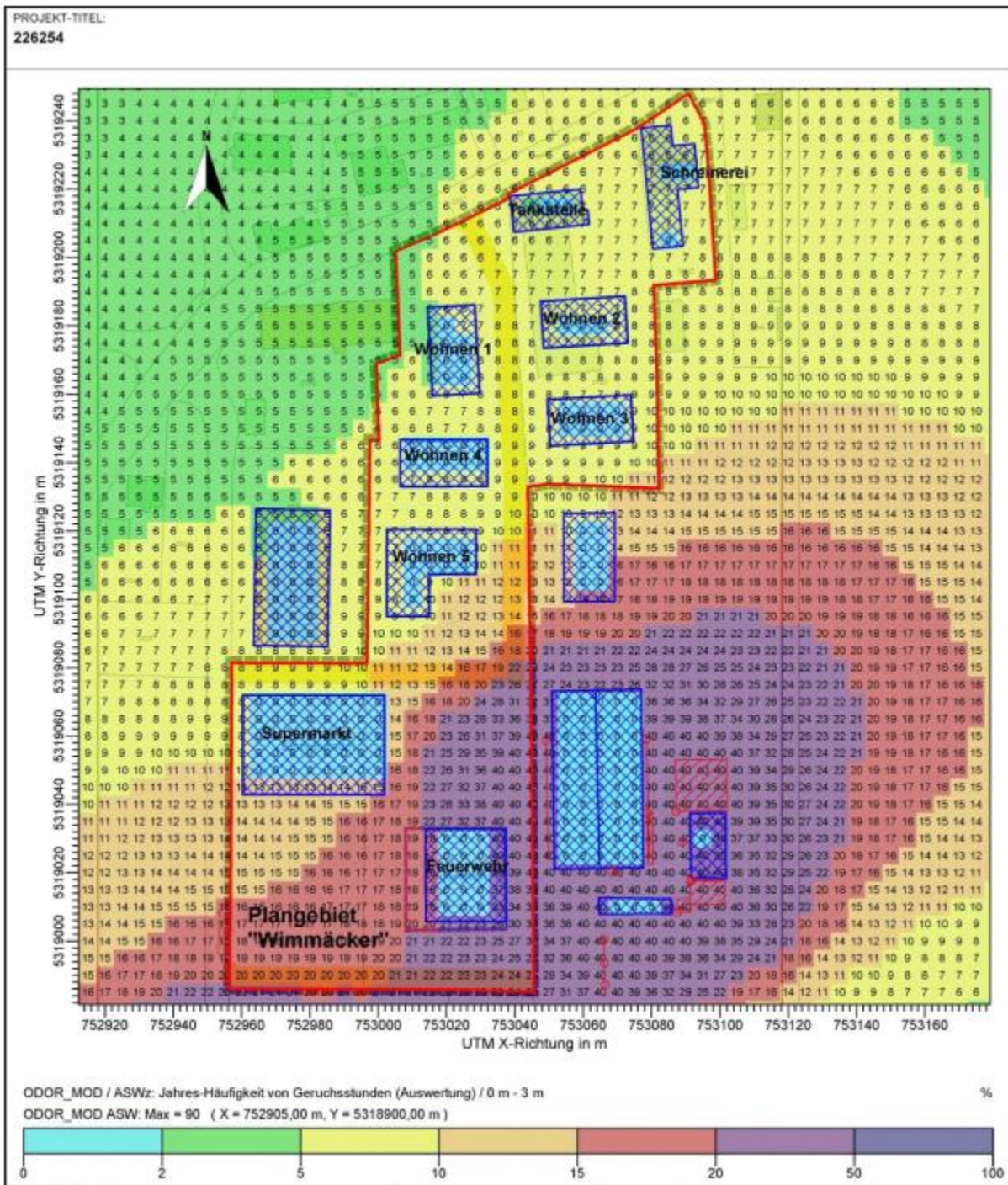


Abb. 4 Prognostizierte Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in 0 bis 3 m  
 Quelle: Geruchsimmissionsgutachten © 2024 ACCON GmbH



An den geplanten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Norden sowie an der bestehenden Kfz-Werkstatt und der Schreinerei im nördlichen Bereich des Plangebiets wird sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m (s. Abbildung) als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

Am Einkaufsmarkt im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der Ost- und Südseite der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten. Für die Mitarbeiter Räume des Marktes wird empfohlen, diese auf der Nord- oder Westseite des Marktes zu planen, da dort der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet eingehalten wird. Für die Wohnungen im Obergeschoss des Einkaufsmarktes wird der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit Frischluftzufuhr von der Nord- oder Westseite des Hauses empfohlen.

Am Feuerwehrhaus wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet überschritten. Da es sich hierbei jedoch um eine Freiwillige Feuerwehr handelt und sich daher dort niemand dauerhaft aufhält, ist dieser Bereich nicht als Beurteilungsfläche zu betrachten, höhere Immissionswerte sind hier, wie z. B. auf einem Park- oder Spielplatz, nicht unzulässig.

### Artenschutz

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung 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 daraufhin 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 von einzelnen Brutpaaren 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 erwartende 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 Bruthabitats 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 Hoch-

spannungsleitungen 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 Offenlandbereiche kommt, da sich der Planungsbereich in einer von Bebauung umstandenen Fläche im Ortsgebiet Pittenhart befindet. Es ist somit auch nicht von einer signifikanten Verschlechterung der Brutplatzeignung 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.

#### **4.4 Planung**

Die Gemeinde beabsichtigt die Überplanung einer an das Siedlungsgebiet angrenzenden Grünfläche zugunsten von Wohn- und Gewerbebebauung.

Im südlichen Planungsgebiet ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit angegliedertem Backshop und einer Grundfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> geplant. Daneben soll die örtliche Feuerwehr umgesiedelt werden, da der aktuelle Standort im Ortszentrum nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bietet und der Bestand nicht mehr den heutigen Standards eines Feuerwehrhauses entspricht. 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 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 sollen im Rahmen der Bauungsaufstellung Möglichkeiten für den Um- und Ausbau von Wohnungen geschaffen werden, da aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer und fehlender Nachfolge mittelfristig mit einer Aufgabe des Schreinereibetriebs zu rechnen ist.

### **5. Begründung der Festsetzungen**

#### Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der bestehenden gemischten Strukturen entlang der Rosenheimer Straße sowie der Funktionsdurchmischung der geplanten Neubauten wird ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da während der Ruhezeiten Beeinträchtigungen der Umgebung zu erwarten sind.

Die bestehende Schreinerei wird von den Eigentümern selbst betrieben. Entsprechend den Angaben im Genehmigungsbescheid ist davon auszugehen, dass der Betrieb mit einem Mischgebiet verträglich ist.

Zur Sicherstellung des vorhandenen beziehungsweise geplanten Mischcharakters werden für die bestehende Tankstelle und den Standort der Feuerwehr eine Wohnnutzung ausgeschlossen. In Bezug auf den geplanten Lebensmittelmarkt soll eine Wohnnutzung im Obergeschoss bewusst zugelassen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die seitliche Wandhöhe definiert.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die seitliche Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Wandhöhen zielen auf eine flächensparende, in die Höhe verdichtete Bauweise ab und berücksichtigen in den Randbereichen Abstufungen für einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Freiflächen. Im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung wurden die zulässigen Wandhöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung auch für die Bestandsgebäude im Nordosten erhöht.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage der Fertigfußböden wird je Baufenster bezogen auf m ü.NHN festgelegt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um eine erste Einschätzung, die nach Vorlage der Straßenplanung für den nächsten Planstand im Falle angepasst wird.

In Anlehnung an den Baubestand und im Sinne eines Planungsspielraums sind Abweichungen von der festgesetzten Höhenlage der OK.FFB.EG in begrenztem Maß zugelassen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

Baugrenzen bestimmen die Spielräume der überbaubaren Grundstücksflächen. Eng an Planung und Bestand gefasste Baugrenzen stellen sicher, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Hinblick auf Lärm- und Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Um dennoch einen gewissen Spielraum für Terrassen, Balkone, Vordächer und Standgiebel zu ermöglichen, darf die Baugrenze für die genannten Anlagen in begrenztem Ausmaß überschritten werden.

Balkone sind aus Gründen des Ortsbildes in ihrer Tiefe begrenzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Bestandsgebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Für die Schreinerei auf Flur Nr. 241/2 besteht auf dem Grundstück Flur Nr. 242/2 im Bereich des bestehenden Wohnhauses eine im Grundbuch eingetragene Übernahme der Abstandsflächen. Daher darf in diesem Bereich von den nach Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen abgewichen werden. Die übernommenen Abstandsflächen reichen für die im Zuge der geplanten Aufstockung erhöhte Wandhöhe aus.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Diese berücksichtigt den Baubestand sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und trägt maßgeblich zur Ausbildung des gewünschten Gebietscharakters bei.

#### Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Um einen verträglichen Anteil an Freiflächen im Hinblick auf die Niederschlagswasserversickerung und das Ortsbild freizuhalten, sind Nebenanlagen nur bis zu einer beschränkten Größe auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen zulässig, sofern keine eigenen Flächen festgesetzt sind, wie etwa für die Autowaschanlage auf dem Betriebsgelände der Tankstelle. Die Ausdehnung der zulässigen Nebengebäude orientiert sich an der Zahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Der festgesetzte Stellplatzbedarf entspricht der gemeindlichen Erfahrung für vergleichbare Gebiete. Neben Vorgaben für die Wohnbebauung umfasst die Festsetzung auch eine bestimmte Anzahl an Stellplätzen für die Gewerbenutzung. Diese ist auf die Nutzfläche bezogen festgelegt.

Im südlichen Geltungsbereich sind für den Lebensmitteleinzelhandel und das Feuerwehrhaus im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Flächen für nicht überdachte Stellplätze definiert. Im übrigen Geltungsbereich sind unter Berücksichtigung kurzer Erschließungswege nicht überdachte Stellplätze auf den straßenzugewandten Grundstücksteilen zulässig. Um den Verkehr nicht übermäßig zu behindern, ist eine Einfriedung hin zum Straßenraum nicht erlaubt.

Im Sinne eines Planungsspielraums dürfen die offenen Stellplätze auch überdacht werden, sofern sie aus Gründen des Ortsbilds mit einem begrünten Flachdach oder einem leicht geneigten Pultdach ausgebildet werden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung von Stellplätzen ausschließlich in offenen und wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Da zur Deckung des Wohnbedarfs die Errichtung von größeren Baukörpern in Form von Wohn- und Geschäftsgebäuden vorgesehen ist, soll zur flächensparenden Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und zur intensiveren Flächenausnutzung der Stellplatzbedarf hauptsächlich unterirdisch gedeckt werden. Der Bebauungsplan setzt dafür ausreichend große Flächen für Tiefgaragen und deren Ein- und Ausfahrten fest. Die Lage der Zufahrten ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Konzeption vorgegeben.

#### Verkehrsflächen

Bestandteil der Planung ist ein schlüssiges Verkehrskonzept. Die Zufahrt des nördlichen Bereichs erfolgt über eine neue öffentliche Straße, welche eine Verbindung zwischen Rosenheimer und Chiemseestraße darstellt.

Die Zufahrt zu den Parkplätzen des Feuerwehrhauses ist sowohl über die geplante, neue Straße als auch über eine öffentliche Verkehrsfläche im Süden möglich. Die Einsatzfahrzeuge müssen zum Schutz der Bewohner im Norden und aus einsatztaktischen Gründen über die südliche Verkehrsfläche zu- und abfahren.

Der Lebensmitteleinzelhandel soll über die Chiemseestraße angefahren werden, um eine verträgliche Verkehrsbelastung in den Wohnbereichen zu gewährleisten.

Südlich der geplanten Straße ist zur Versorgung des Gebiets eine Fläche für öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Behinderungen des Verkehrs sind durch die Dimensionierung der Zufahrten und notwendigen Aufstellräume nicht zu erwarten. Sichtdreiecke stellen die Sicherheit an den Kreuzungen sicher. Das bestehende Tankstellengebäude ragt um ca. 60 cm in das Sichtdreieck. Aufgrund der geringfügigen Überschreitung ist dennoch von ausreichend guten Sichtverhältnissen auszugehen.

#### Gestalterische Festsetzungen

Im Sinne einer Steuerung und Lenkung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen für Neubauten und neubaugleiche Eingriffe in den Baubestand getroffen. In den Ist-Zustand der vorhandenen Bausubstanz wird dadurch nicht eingegriffen.

Im Sinne einer Weiterentwicklung der orts- und landschaftstypischen Hausformen sind die Gebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen. Da durch die speziellen Anforderungen hinsichtlich des geplanten Feuerwehrhauses das festgesetzte Seitenverhältnis nicht eingehalten werden kann, ist für die dafür vorgesehene Bauparzelle eine Abweichung zulässig.

Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind untergeordnete An- und Nebenbauten in Form, Farbe und Material dem Hauptgebäude anzugleichen.

Die Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung entsprechen den ortstypischen Gegebenheiten und tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung des geplanten Quartiers zu vermeiden.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die zulässigen Dachneigungen und Dachüberstände sind ortstypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung. Abweichend davon werden lediglich für Nebengebäude, Carports und überdachte Tiefgaragenzufahrten alternative Dachformen zum Satteldach zugelassen. Flachdächer sind im Sinne der Niederschlagswasserrückhaltung sowie als erweiterter Lebensraum zu begrünen.

Zur besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse sind Quer- und Standgiebel in beschränktem Maße zulässig. Die Vorgaben zu deren Gestaltung entspricht den ortstypischen Gegebenheiten. Der Schemaschnitt im Planteil dient dem besseren Verständnis der Festsetzung.

Die Möglichkeiten zur alternativen Wärme- bzw. Energiegewinnung entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde und tragen zum Klima- und Ressourcenschutz bei. Solarzellen und Sonnenkollektoren sind mit Rücksicht auf das Ortsbild und die Fernwirkung nur ohne Aufständigung zulässig.

Im Sinne des Ortsbildes und zur Vermeidung von Vogelschlag wurden für Schaufenster Einschränkungen getroffen. Ziel ist ein ausgewogenes Verhältnis von Glasfläche und Fassade.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums in Höhe und Material begrenzt. Zu den Straßengebieten sind Mindestabstände einzuhalten. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern und ähnliches sind unzulässig.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topografie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. begrenzt zugelassen. Für ein möglichst natürliches Erscheinungsbild ist an den Grundstücksgrenzen an das jeweilige Nachbargrundstück bzw. die Straße anzugleichen sowie am Gebäude selbst nur in beschränktem Maß abzugraben.

Um im Sinne einer klimaangepassten Bauweise sowohl den Regenrückhalt und eine naturnahe Oberflächenentwässerung zu unterstützen als auch die private Nutzung des Regenwassers zu fördern (Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.a.), wurden unterirdische Wasserspeicher (Zisternen) als verpflichtend festgesetzt.

#### Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Das Ziel innerhalb des Siedlungsbereichs ist eine gute Durchgrünung mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen und dorftypischen Laubgehölzen. Die Konzeption der Eingrünung erfolgt in Verbindung mit dem Ausgleichskonzept zur nächsten Planfassung.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des geplanten Quartiers sowie zur Stärkung der Umgebung werden Mindestpflanzgebote heimischer Laub- und Obstgehölze, mit Vorgaben zur Mindestqualität, getroffen. Die Verwendung von Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen sowie von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig, da diese nicht dem traditionellen und regionstypischen Bild des ländlichen Raumes entsprechen. Vorgaben zur Pflege und Umsetzung sichern die grünordnerische Entwicklung langfristig.

Zur Unterstützung der Planungsintention werden mögliche Standorte für Baumpflanzungen hinweislich vorgeschlagen.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dauerhaft zu begrünen. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer

durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

Im Sinne einer Wasserrückhaltung von Niederschlagswasser, einer Verbesserung des Umgebungsklimas sowie als erweiterter Lebensraum sind Flachdächer dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Für die Dachbegrünung ist, soweit funktionell möglich, grundsätzlich Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden. Die Festsetzung der Dachbegrünung gilt nicht für Flächen für notwendige technische Anlagen oder erforderliche nutzbare Freibereiche auf den Dächern.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

#### Festsetzungen zum Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Die Festsetzungen zum Artenschutz entsprechen den Maßnahmenempfehlungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, durchgeführt von Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand am 03.05.2023.

Festgesetzt werden ausschließlich Maßnahmen, die bodenrechtlich relevant sind. Weitere Maßnahmen, wie Vorhaben zur Beleuchtung, sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage als Hinweis angeführt.

Für konkrete Ausführungen zur Notwendigkeit und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen ist auf die Ausführungen zum Artenschutz in Kapitel 4.3 und 6 sowie das Gutachten verwiesen.

#### Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 8a Abs.1 BNatSchG sowie § 1a Abs.2 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB müssen erfolgte Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Das Ausmaß und die Konzeption der Ausgleichsflächen wird im Zuge der Erstellung des Umweltberichts bestimmt und zur nächsten Planfassung eingearbeitet.

#### Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Die Untersuchung der vorherrschenden Geruchsimmissionen ergab, dass zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse die Mitarbeiterräume des geplanten Lebensmitteleinzelhandels auf den immissionsabgewandten Gebäudeseiten untergebracht werden müssen. Zudem sind Wohnungen im Obergeschoss des Lebensmitteleinzelhandels über eine zentrale Lüftungsanlage mit Frischluft der immissionsabgewandten Gebäudeseiten zu versorgen.

Das Schallschutzgutachten befindet sich derzeit in Ausarbeitung. Sofern sich aus dem Gutachten weitere Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben, werden diese zur nächsten Planfassung eingearbeitet.

### **6. Auswirkungen der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden sowohl bereits bebaute Bereiche sowie eine landwirtschaftliche Fläche im Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang überplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Die durch die vorliegende Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu bilanzieren und entsprechend auszugleichen.

Der Bebauungsplan wird nur teilweise aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert.

### Orts- und Landschaftsbild

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung 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 begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den Vorgaben zur Gestaltung und Durchgrünung der kommunalen Ortsgestaltungssatzung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die Umgebung einbinden.

### Verkehr

Mit der baulichen Entwicklung des Quartiers ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches aber ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt ist. Vorgaben zur Verkehrsführung und das Einhalten der Sichtdreiecke stellen die Verkehrssicherheit sicher und zielen darauf ab, den Verkehrslärm in den Wohnbereichen auf das notwendige Maß zu beschränken. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

### Immissionen

Da schädliche Belastungen durch Lärm und Gerüche aus der Landwirtschaft und den bestehenden Betrieben nicht ausgeschlossen werden können, erfolgt die Erstellung entsprechender Gutachten.

Erste Einschätzungen lassen darauf schließen, dass das vorliegende Baukonzept grundsätzlich umsetzbar ist. Mögliche notwendige Maßnahmen werden derzeit untersucht und zur nächsten Planfassung eingearbeitet.

### 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 Baukonzeptaufstellung 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 BLD un verzüglich anzuzeigen sind.

### Gefährdung durch Wasser

Für das Planungsgebiet liegt entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren keine konkrete Gefährdung durch Hochwasser vor. Der Geltungsbereich 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.

Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum allerdings 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 vorsorglich hingewiesen.

Es dürfen zudem keine Geländeänderungen vorgenommen werden, die wildabfließende Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

### Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt, wurde 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 Vorhabensraum ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Vorhabensumsetzung sicher vermieden werden können. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, 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.

## **7. Umweltbericht**

*Wird zur nächsten Planfassung nachgereicht.*

Pittenhart, den .....

.....  
Josef Reithmeier  
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\21008\_BP Rosenheimer Straße\02 B-Plan\01 Vorentwurf\02 Begründung-Umweltbericht\21008 Begründung BPlan Wimmäcker.docx