



21. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

In den Entwurf der Begründung wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Passagen der Begründung farbig markiert.

Entwurf

Datum: 16.07.2026

Projekt: 21008

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861 – 98 987 0
info@begs-gmbh.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. 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
5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	10
5.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen.....	10
5.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	12
5.3 Merkmale des Vorhabens	12
5.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung.....	12
5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch.....	12
5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung.....	12
5.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	13
5.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	13
5.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	14
5.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	14
5.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	14
6. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung	19
6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	21
6.3 Schutzgut Fläche.....	26
6.4 Schutzgut Boden	27

6.5	Schutzgut Wasser.....	28
6.6	Klima und Lufthygiene	30
6.7	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild.....	32
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
6.9	Wechselwirkungen.....	35
7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	36
8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	37
9.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	38
9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps.....	38
9.1.1	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	39
9.2	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	39
10.	Artenschutzrechtliche Betrachtung	40
10.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	41
10.2	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	42
10.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	42
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	42
	Literatur- und Quellenverzeichnis	44
	Anlage	45

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. 1,77 ha Fläche. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland).



Abb. 2 Änderungsbereich
Kartengrundlage 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.

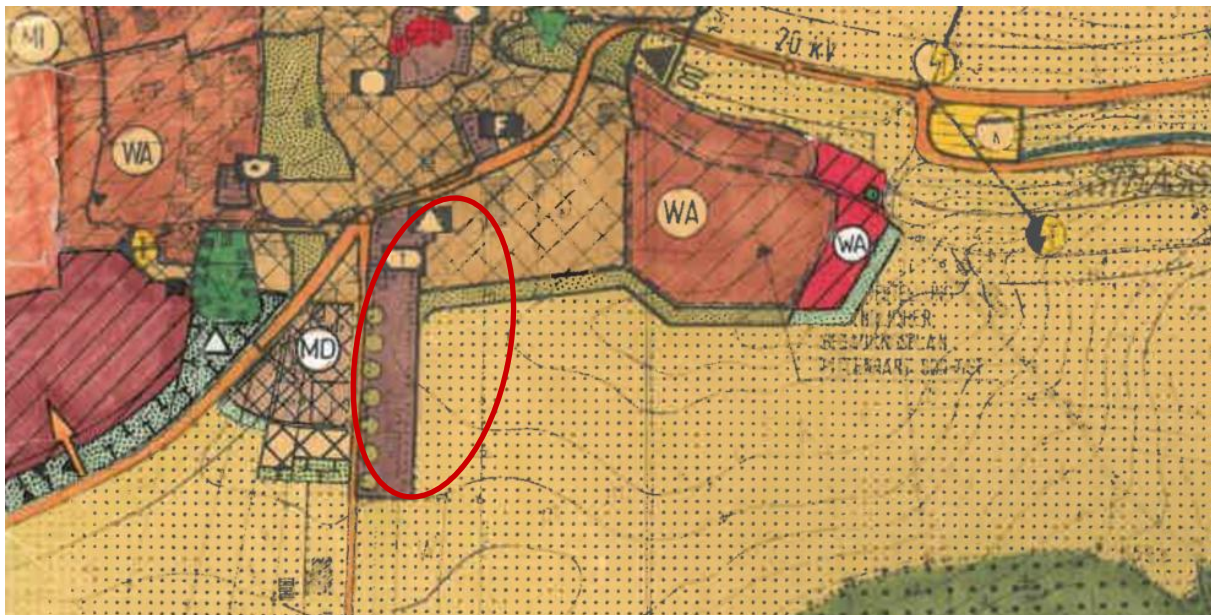


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

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 befindet sich ein Dorfgebiet, dass an die TS 21 „Rosenheimer Straße“ anschließt. 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. 200 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. 120 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. 60 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 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.

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

Hydrogeologie und Umgang mit dem Niederschlagswasser

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.

Im Vorfeld erfolgte eine Baugrunderkundung durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Geotechnischer Bericht vom 01.08.2024. Demnach befinden sich unter einer schwach bis sehr schwach durchlässigen Deckschicht (0,0 bis 1,2 m u.GOK) durchlässige bis stark durchlässige Schmelzwasserschotter bzw. postglaziale Sande (1,0 bis > 4,9 m u.GOK). Die Schmelzwasserschotter sind überwiegend gut, die postglazialen Sande bedingt geeignet für die Versickerung von Niederschlagswasser.

Für die Beseitigung des Oberflächen- / Niederschlagswassers ist zu beachten, dass die Schmelzwasserschotter stark wechselnde Schichtmächtigkeiten aufweisen. Es wird empfohlen, im Zuge der Entwässerungsplanung ergänzende Schürfe und Sickerversuche durchzuführen.

Entsprechend der Untersuchung ist davon auszugehen, dass der mittlere hohe Grundwasserspiegel bei etwa 3,0 m u.GOK auf etwa 559,8 m ü.NHN. liegt.

Geräuschemissionen

Im Anschluss an den Geltungsbereich befinden sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und eine Schreinerei. Ein Einkaufsmarkt mit Backshop, ein Feuerwehrhaus und mehrere Wohn- und Geschäftsgebäude sind geplant. Im Westen grenzt eine Mehrzweckhalle an das Planungsgebiet, östlich liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wimmäcker“ der Gemeinde Pittenhart wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6050-01/B3/pel vom 22.10.2025 erstellt. Es kommt zum Ergebnis, dass keine grundsätzlichen Hindernisse gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus Gründen des Schallschutzes bestehen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die eine schalltechnische Verträglichkeit sicherstellen.

Geruchsimmissionen

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde von der ACCON GmbH (Bericht Nr. ACB-0124-226254/04 vom 09.01.2024, aktualisierte Fassung vom 09.09.2024) ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt.

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe (Chiemseestraße 12, Rosenheimer Straße 6 Flur Nr. 229 und ehemalige Hofstelle Flur Nr. 13) gewährleistet sind.

In der Abbildung 4 sind die prognostizierten Jahreshäufigkeiten von bewerteten Geruchsstunden in 0 m bis 3 m (Erdgeschoss) dargestellt.

Es zeigt sich, dass die Immissionswerte für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr nur teilweise sicher eingehalten werden. Vor allem im südlichen Bereich dieser Wert überschritten.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit Maßnahmen zur Belüftung und einer grundrissorientierten Bauweise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Bereichen sichergestellt werden können. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Somit gilt der Schutz der Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung ist als gewährleistet.

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 des 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 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 Sonnenplatzmöglichkeiten, 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 einem Mischgebiet.

Im südlichen Planungsgebiet ist die Errichtung eines nicht-großflächigen Lebensmitteleinzelhandels mit angegliedertem Backshop und 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 ausrei-

chend Entwicklungsmöglichkeiten am derzeitigen Standort vorhanden sind. Im Norden sollen Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und von Büroflächen errichtet werden, [wovon etwa zwei innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans liegen](#).

Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine bestehende Tankstelle mit Werkstatt und eine Schreinerei. Teile der Kfz-Werkstatt sollen abgebrochen und durch eines der 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 den planerischen Entwicklungszielen der Gemeinde für den Standort.

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.

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. [Diese kommen zu dem Schluss, dass keine grundsätzlichen Bedenken vorliegen, die der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen](#).

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

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu 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. Möglichkeiten der Vermeidung und der Minimierung sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sind darzustellen.

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.

5.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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.

5.1.1 Ortsräumliche Lage, planungsrechtliche Ausgangssituation und Darstellung in Bauleitplänen

Das Planungsgebiet befindet sich am Rand des Ortszentrums von Pittenhart. Die Kreisstraße TS 21 (Rosenheimer Straße) verläuft am Nordrand des Plangebietes.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 1,77 ha. Diese sind von folgenden Nutzungen umgeben:

Im Norden	Rosenheimer Straße, zusammenhängendes Siedlungsgefüge mit Wohn- und Geschäftsgebäuden
Im Osten	Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohnnutzung
Im Süden	Landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen
Im Westen	Zusammenhängendes Siedlungsgefüge mit Wohn- und Geschäftsgebäuden

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

Planungsrechtliche Ausgangssituation

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.

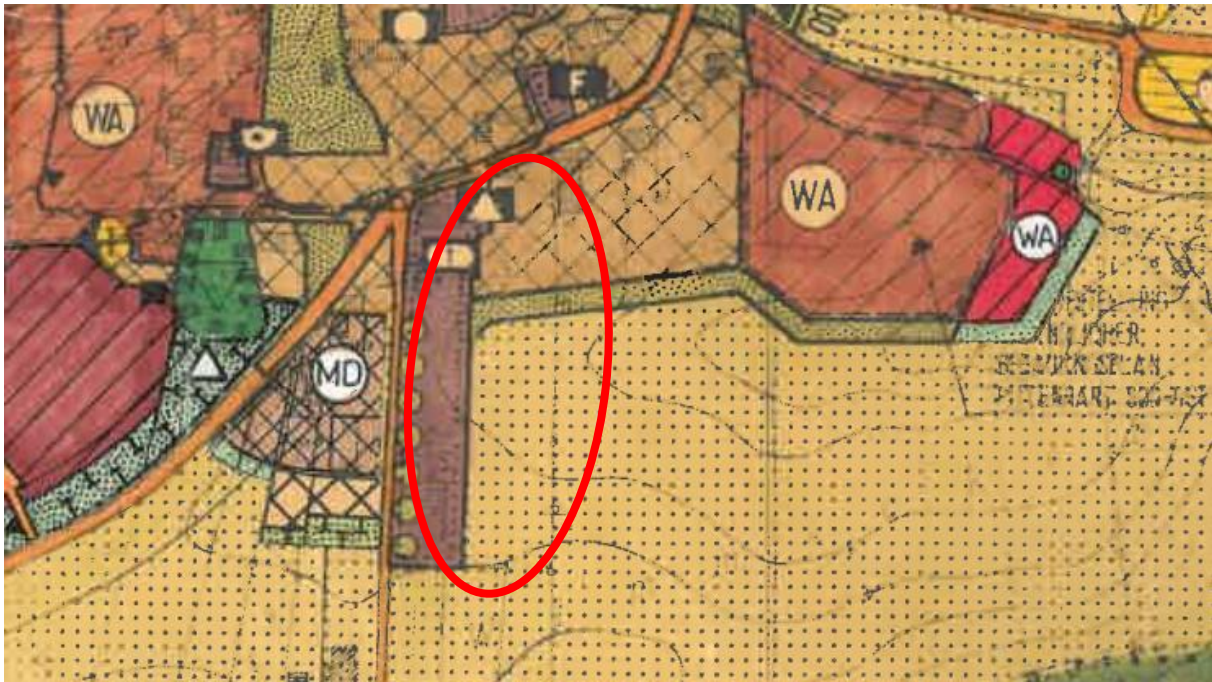


Abb. 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: FNP © Gemeinde Pittenhart

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Beabsichtigte Planung

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

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 insgesamt fünf Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und von Büroflächen errichtet werden, wovon etwa zwei innerhalb des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans liegen.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine bestehende Tankstelle mit Werkstatt und eine Schreinerei. Teile der Kfz-Werkstatt sollen abgebrochen und durch eines 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.

Ziele der Flächennutzungsplanänderung:

- Geordnete, maßstäbliche bauliche Entwicklung im Rahmen einer harmonischen Ortsentwicklung,
- Sicherung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen, Erhalt von Frischluftschneisen und Grünzügen zur Verzahnung von Ort und Landschaft,
- Behutsame Einbindung des Planungsgebiets in die umgebenden Strukturen.

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

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m ²] ca.-Werte
Gesamter Änderungsbereich: Mischgebiet	ca. 1,77 ha

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

5.3 Merkmale des Vorhabens

5.3.1 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 und der Eigentümer gesichert.

5.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen 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 Photovoltaik- oder Solarthermieranlagen für die geplanten Gebäude empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Pittehart 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.

5.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Der Änderungsbereich befindet sich am Randbereich des Ortsteils und ist durch Orts- und Gemeindeverbindungsstraßen an das örtliche Straßennetz angebunden.

Durch das Verkehrsaufkommen der nahegelegenen 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.

Die Planung sieht die Errichtung einer Tankstelle vor. Durch die Errichtung und den Betrieb der Multienergietankstelle sind Lärm - und Geruchsimmissionen zu erwarten.

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 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 geringem Maß vorhanden.

5.3.4 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, Gefahrgütern 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.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage 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 sind.

Gefahren durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend UmweltAtlas Bayern – Naturgefahren weder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Wassersensible Bereiche sind für das Planungsgebiet nicht verzeichnet.

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

Gebäude sollten daher prinzipiell mindestens 25 cm über Gelände konstruktiv so gestaltet werden, 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 hoch zu setzen bzw. wasserdicht und ggf. auftriebssicher auszuführen.

Allgemein dürfen keine Geländeänderungen 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.

5.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Änderungsbereich ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

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 daher weder aus der Bestandssituation noch aus beabsichtigten Planungen Umweltaspekte, die kumulativ zu berücksichtigen sind.

5.3.6 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 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

- umfangreiche Durchgrünung des Quartiers,
- ausreichender Grünflächenanteil,
- Freihalten von Kalt- und Frischluftschneisen.

Festsetzungen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu konkretisieren.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch die neue Bebauung wird sich das Verkehrsaufkommen örtlich nicht wesentlich erhöhen. Negative Auswirkungen auf das Klima sind allenfalls im geringen Maß vorhanden. Es ist aber davon auszugehen, dass durch einen in den kommenden Jahren steigenden Anteil emissionsarmer Fahrzeuge (z.B. rein elektrisch betriebene PKW) im mobilen Individualverkehr (MIV) die Auswirkungen abnehmen werden.

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

Gemäß § 7 des UVPG ist die UVP-Pflicht im Einzelfall zu prüfen, sofern dies nach der Anlage 1 des Gesetzes vorgesehen ist.

Unter der Nummer 18.7.2 der Anlage 1 wird ausgeführt:

„Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für den im Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 m² bis weniger als 100.000 m²“ ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen.

Somit ist auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung keine Vorprüfung der UVP-Pflicht gemäß § 7 UVPG durchzuführen.

5.5 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, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft LAI Licht	- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Im Rahmen des Vorhabens wurden Gutachten zu Schall und Geruchsimmissionen erarbeitet. Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft und sonstiger Nutzungen sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten der Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden. Die erforderlichen Abstände werden eingehalten.
BauGB, BBodSchG, 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.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. 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 kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt werden, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc.
BBodSchG, BBodSchV	- 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 im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse des Plangebiets sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Altlasten sind nicht bekannt.
WHG, BauGB	- Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit,	Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahren-

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	- Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	fläche oder innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets. Das Gebiet wird nicht 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 besondere 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 - o die biologische Vielfalt, - o die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - o 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 sind auf Ebene des Bebauungsplans zu bestimmen. Im Rahmen des Vorhabens wurde eine gutachterliche Untersuchung der artenschutzrechtlich relevanten Arten im Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgenommen. Das Gutachten von Dipl. Biol. Hildebrand, Weißling stellt fest das unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände durch das Vorhaben entstehen. Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen. 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. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird daher verzichtet. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan ist für den Erholungswert von Natur und Landschaft auf eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude zu achten.
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, Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bestimmen.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Im Nahbereich des Planungsgebiets befinden sich Baudenkmale. Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Traunstein zu beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine kartierten Bodendenkmale. Es wird 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.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Pittenhart ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.	Die vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Vorgaben und Ziele der Regionalplanung und basiert auf einer städtebaulichen Konzeption,

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	- Entsprechend Regionalplan werden 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 Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Minimum.	die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt. Die Planung dient der Sicherung und Bereitstellung von Gewerbeflächen, für ortsansässige Unternehmen und einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch eine Entwicklung und langfristige Sicherung von Teilen des Planungsgebiets als Ausgleichsflächen werden Freiflächen gesichert, weiterentwickelt und erhalten. Eine gute Eingrünung und Verzahnung von Siedlungsflächen – Landschaft wird dadurch gesichert. Die vorliegende Planung dient der Verdichtung angrenzend an das bestehende Siedlungsgefüge. Sie entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend des ABSP Bayern 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 mit integriertem Landschaftsplan	Darstellung des Planungsgebiets als Fläche für die Landwirtschaft und Mischgebiet.	Der FNP wird im Parallelverfahren geändert die Ziele des Landschaftsplans werden berücksichtigt.

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

6. Bestandsaufnahme, 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 „Wimmäcker“ 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.

6.1 Schutzgut Mensch – Immissionen / Emissionen / Erholung

6.1.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Lärm

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Kreisstraße TS21 begrenzt. Negative Lärmeinwirkungen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße und somit Vorbelastungen des Schutzguts Mensch sind im Umfeld des Vorhabens daher grundsätzlich gegeben.

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, vorwiegend 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 2023 wird der SQM-Wert für Pittenhart mit 20 beziffert und entspricht somit einem relativ dunklen Himmel („Dorfhimmel“).

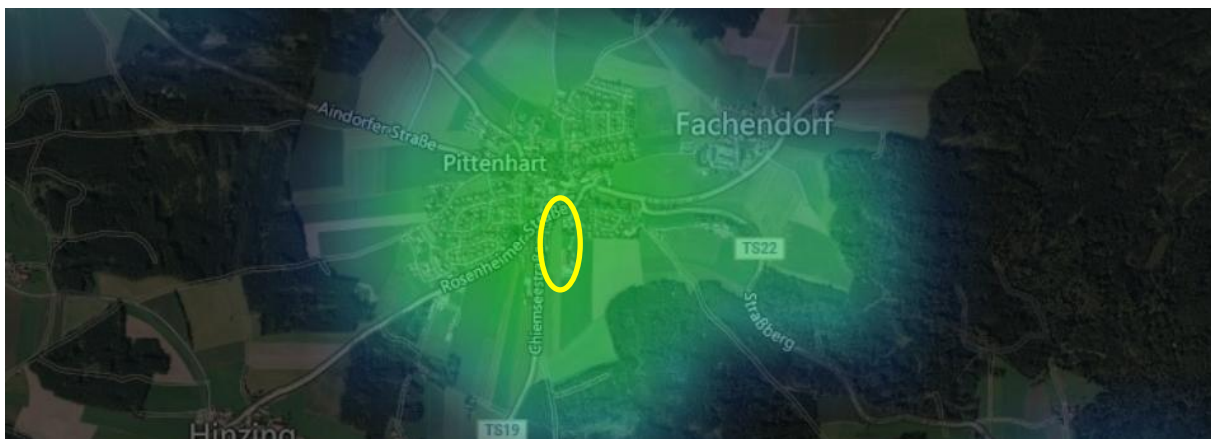


Abb. 5 Auszug aus Aufnahmen zur Darstellung des Tag/Nacht-Band-Sensors des Instruments Visible Infrared Radiometer Suite (VIIRS) der polarumlaufenden Satellitenmission Suomi NPP und NOAA-20, Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Light pollution map <https://www.lightpollutionmap.info> © 2024 Microsoft Corporation © 2024 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 tangierende Kreisstraße ist durch den nächtlichen Verkehr mit Lichteinwirkungen auf das Planungsgebiet zu rechnen. Insbesondere da der Ortseingangsbereich nahe des Plangebietes liegt und somit starke 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 unmittelbaren 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.

Geruch

In der näheren Umgebung, südöstlich und südwestlich des Plangebiets befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit bestehender Tierhaltung.

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.

Durch die Planung entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Geruchsemissionen.

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

Aufgrund der bereits bestehenden hohen Lärmbelastung im Gebiet und dessen Nahbereich sind die baubedingten Lärmeinwirkungen für Anlieger als weitere Beeinträchtigung und damit mit einer mittleren Erheblichkeit zu beurteilen.

6.1.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm und Licht entstehen beim Neubau der Gebäude. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen. Eine Ver- und Entsorgungsinfrastruktur muss nicht neu geschaffen werden. Die baubedingten Beeinträchtigungen sind als gering zu bewerten.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung als Mischgebiet sind nicht zu erkennen.

Durch den Bau gehen keine Strukturen für Erholungssuchende verloren. Innerörtliche Wegeverbindungen bleiben von der Planung unbeeinträchtigt.

6.1.1.3 Anlage- / Betriebsbedingte Belastungen

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

Durch die Planung entstehen nach derzeitiger Einschätzung keine zusätzlichen Belastungen durch Geruch. Die Hinweise und Maßnahmen des Gutachtens werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen. Für die Beleuchtung des Bereichs (Zuwegungen, Erschließungsflächen etc.) sind zum Artenschutz 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).

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 jeweiligen Baugrundstücken nachgewiesen werden.

Aufgrund der bereits bestehenden, erheblichen Lärmbelastungen im Gebiet führt das Gutachten Folgendes zur Wirkung der Planung aus:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wimmäcker“ der Gemeinde Pittenhart wurde bzgl. der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 6050-01/B3/pel vom 22.10.2025 erstellt. Es kommt zum Ergebnis, dass keine grundsätzlichen Hindernisse gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes aus Gründen des Schallschutzes bestehen. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu treffen, die eine schalltechnische Verträglichkeit sicherstellen.

Aufgrund der bestehenden Geruchsmissionen führt das Gutachten der ACCON GmbH (Bericht Nr. ACB-0124-226254/04 vom 09.01.2024) aus, 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.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass mit Maßnahmen zur Belüftung und einer grundrissorientierten Bauweise gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in allen Bereichen sichergestellt werden können. Diese werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Somit gilt der Schutz der Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsmissionen durch die landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung als gewährleistet.

Durch die Planung entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Geruchsemissionen.

Die anlage- und betriebsbedingte Erheblichkeit durch die Planung wird nach derzeitiger Einschätzung als mittel erheblich bewertet.

6.1.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Lärm

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch: Lärm / Licht	mittel	mittel	mittel	mittel

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch - Lärm

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.2.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssybank)	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).

Östlich des überplanten Gebiets befindet sich in einem Abstand von circa 1,1 km das FFH- und Vogelschutzgebiet (SPA) Nr. 8040-371.01 „Moorgebiet von Eggstätt-Hemhof bis Seeon“ (siehe folgende Karte).

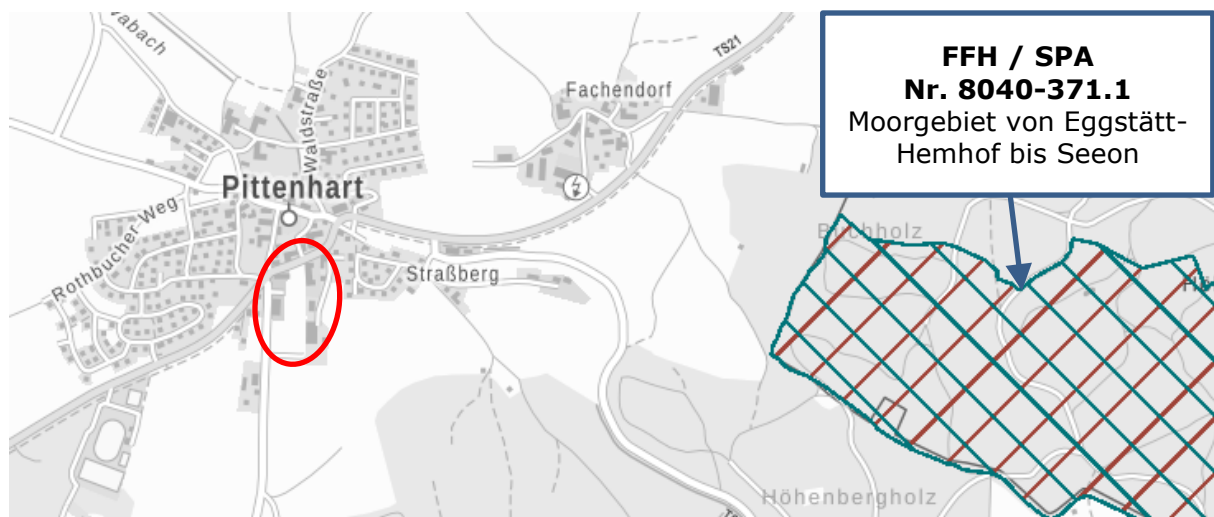


Abb. 6 Lage der europäischen Schutzgebiete (grün bzw. braun schraffierte Fläche) im Umfeld des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH, Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Daten © 2024 LfU

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich in einem Radius von mindestens 2 km keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile u. a.).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete und –flächen sind aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im Planungsumfeld und der geplanten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der BayernNetzNatur-Projekte Nr. 1013 „Dra-chen der Unterwelt“ und Nr. 1016 „Netzwerke für den Kiebitz“.

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. Etwa 480 m südwestlich des Plangebiets befindet sich das Biotop „Feldgehölz nördlich Fremdling“ (Biotop Nr. 8040-0018-001).



Abb. 7 Auszug aus Luftbild (Aufnahme 17.07.2022) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

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.

In Bezug auf das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppen wird auf Kap. 6.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung verwiesen.

Realnutzung

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Randlich bestehen im Osten lineare Gehölzpflanzungen durch Koniferen. Im Westen besteht eine Baumreihe aus Birken.

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



Abb. 8 Ortsbegehung des Plangebiets

Quelle: Artenschutzrechtliches Gutachten „Wimmäcker“, Dipl. Biol. Hildebrand, Stand 03.05.2023

Vorkommen von Geschützte Pflanzen und Tieren

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 störungs-unempfindlicher 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 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 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 Sonnenplatzmöglichkeiten, 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."

6.2.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch Bauarbeiten werden Lebensräume mit geringer bis mittlerer 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.

In Bezug auf Fledermäuse führt die neue Bebauung zu einem teilweisen Verlust von möglichen Jagdgebieten. In der umliegenden Umgebung sind aber genügend gleichwertige Flächen verfügbar, so dass eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fledermäusen unwahrscheinlich ist.

Durch geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können Beeinträchtigungen reduziert werden. Ersatzmaßnahmen für den potenziellen Quartiersverlust werden vorgegeben.

Insgesamt sind baubedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6.2.1.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

6.2.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamter- heblichkeit
Pflanzen/Tiere	gering	gering	gering	gering

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen / Tiere

6.3 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar 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 befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Das Plangebiet weist durch einzuhaltende Abstandsflächen, aufgrund umliegender Gebäude und der Kreisstraße, geringfügige Vorbelastungen auf.

Die unversiegelten Flächen des Planungsgebiets haben für das Schutzgut Fläche grundlegend eine hohe Bedeutung. Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und der aus städtebaulicher Sicht vorhandenen Vorprägung wird dies jedoch etwas relativiert. Gegenüber einer Neuversiegelung von Flächen ist insgesamt jedoch von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

6.3.1.1 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

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

Der Änderungsbereich umfasst etwa **1,77 ha**. Die Flächen werden durch die Vorliegende Planung durch Nutzungen mit einem hohen Flächenverbrauch für Gebäude und Nebenanlagen beansprucht.

Die Flächennutzungsplanänderung ermögliche eine Erweiterung in den Außenbereich, wobei jedoch in Teilen die bestehende Infrastruktur genutzt werden kann, sodass zusätzliche Zerschneidungen der Landschaft bspw. durch Straßen vermieden werden können.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne zusätzlichen, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können nicht innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden. Eine externe Ausgleichsfläche wird benötigt.

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

Insgesamt ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

6.3.1.2 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.4 Schutzgut Boden

6.4.1.1 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 können gemäß Übersichtsbodenkarte UEBK25 zwei Bodenarten vorkommen: 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 30b] oder Vorkommen von „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ [Legendeneinheit 22c] möglich (siehe folgende Karte).

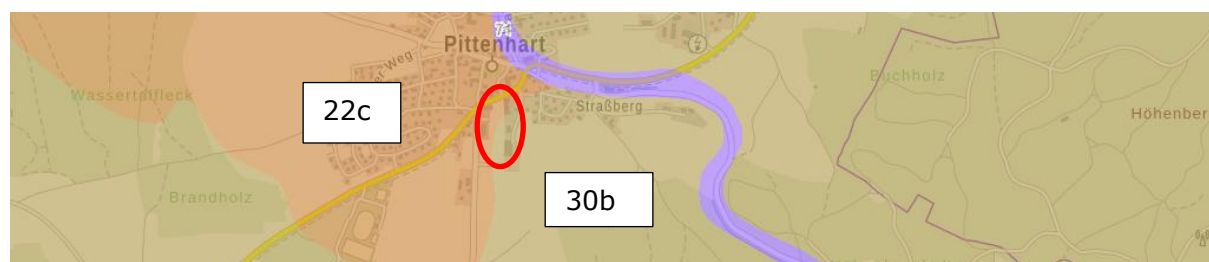


Abb. 9 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU

Das Bodenausgangsgestein wird entsprechend der Bodenausgangsgesteinskarte BAGK500 als „carbonatreicher Schotter, meist mit Hochflutlehm“ bezeichnet. Die Gesteinsklassifikation wird nach der digitalen geologischen Karte dGK25 mit „Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt)“ beschrieben.

Entsprechend der Standortauskunft Baugrund des UmweltAtlas: Angewandte Geologie sind im Untergrund „nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert“ zu erwarten. Die zu erwartende mittlere Tragfähigkeit wird mit „mittel bis hoch“ angegeben. Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.

Die tatsächliche Nutzung wird entsprechend Auskunft des BayernAtlas: Grundsteuer mit Grünland klassifiziert.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6.4.1.2 Baubedingte Auswirkungen

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

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Boden beseitigt. Durch die mögliche Unterkellerung der Gebäude erfolgt ein Eingriff in tieferliegende und bisher unbeeinflusste Bodenschichten. Darüber hinaus können Belastungen der Bodenflächen durch Verdichtung und Lagerung entstehen. Nachdem die Böden im Änderungsbereich bisher wenig verändert worden sind, sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden als hoch zu bewerten.

6.4.1.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und damit die maximale versiegelbare Fläche beträgt für den Geltungsbereich 0,6. Es wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden insgesamt als hoch angesehen.

6.4.1.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen.

6.4.1.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.5 Schutzgut Wasser

6.5.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet weist entsprechend der Hydrogeologischen Karte HÜK250 BGR folgende hydrogeologische Merkmale auf:

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.

Entsprechend der Übersichtskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten sind mittig im Gebiet starke Abflussraten bei extremen Niederschlägen möglich (siehe folgende Karte).



Abb. 10 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2024 LfU; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor.

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

Überschwemmungsgebiete

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

Grundwasser

Entsprechend Standortauskunft „Baugrund“ des UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie gibt es im Planungsgebiet keine Hinweise auf Stau- beziehungsweise Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.

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

6.5.1.2 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.

Grundwasser

Während der Bauphase kann es z.B. durch die Anlage von Kellergeschossen 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.

Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten. Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

6.5.1.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Schwerwiegende anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

Grundwasser

Ähnlich wie beim Schutzgut Boden ist in Bezug auf die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe der Versiegelung maßgebend. Eine Reduzierung des Versickerungspotenzials des Bodens reduziert auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung. Die Versickerung inkl. Vorreinigung erfolgt auf dem Grundstück, somit ist nur eine geringe Verschlechterung des Versickerungspotentials und damit der Grundwasserneubildungsrate gegeben.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering anzusehen.

6.5.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.6 Klima und Lufthygiene

6.6.1.1 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 Planungsgebiet 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.

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 vom Westen. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Das Klimainformationssystem Bayern (BayKIS) liefert Informationen über die möglichen zukünftigen Klimaentwicklungen in verschiedenen Regionen Bayerns bis zum Jahr 2100. Verschiedene Klimaszenarien verdeutlichen dabei die Entwicklung der künftigen globalen Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit von global umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen. So gibt es ein Szenario mit Klimaschutz, bei welchem die Treibhausgaskonzentration langfristig stabilisiert und somit die 2-Grad-Obergrenze nicht überschritten wird. Des Weiteren gibt es ein Szenario mit gemäßigtem Klimaschutz und ein Szenario ohne Klimaschutz.

Für die Region Rosenheim – Berchtesgadener Land – Traunstein liefern die verschiedenen Emissionsszenarien im Überblick folgende Änderungssignale:

Zukunft	Mittlere Jahrestemperatur			Jahresniederschlag		
	Minimum	Mittelwert	Maximum	Minimum	Mittelwert	Maximum
Nahe Zukunft (2021 – 2050)	+ 0,8 °C bis + 0,9 °C	+ 1,0 °C bis + 1,5 °C	+ 1,5 °C bis + 2,2 °C	- 11,4 % bis + 0,5 %	+ 4,1 % bis + 4,3 %	+ 10,5 % bis + 13,2 %
Mittlere Zukunft (2041 – 2070)	+ 0,9 °C bis + 1,7 °C	+ 1,2 °C bis + 2,3 °C	+ 1,6 °C bis + 3,2 °C	- 13,0 % bis + 1,2 %	+ 2,6 % bis + 4,4 %	+ 7,3 % bis + 12,7 %
Ferne Zukunft 2071 – 2100)	+ 0,8 °C bis + 3,1 °C	+ 1,1 °C bis + 4,0 °C	+ 1,6 °C bis + 4,8 °C	- 18,8 % bis + 1,8 %	+ 2,7 % bis + 6,3 %	+ 12,0 % bis + 18,8 %

Tab. 9 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2023 LfU

6.6.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung des Mischgebiets 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.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist in geringen Maß zu rechnen. Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

6.6.1.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Im Umgriff des Mischgebiets sind ausreichend Flächen vorhanden, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kaltluftbahnen ist nur in geringem Maß zu rechnen.

Abfließende Kalt- bzw. Frischluft kann das Mischgebiet weiterhin durchströmen.

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

6.6.1.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Die versiegelten 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. Es liegen mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung des Mischgebiets wird die Ansiedlung von Betrieben ausgeschlossen, die 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 erhöhen, ist jedoch ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt.

Durch den zusätzlichen Verkehr und Schadstoffausstoß ist daher mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend mittlere Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

Erneuerbare Energien und Maßnahmen zum Klimaschutz

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen empfohlen. Der Bayerische Landtag hat am 13. Dezember 2022 das Gesetz zur Änderung des Bayerischen Klimaschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften erlassen.

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.

Großflächige Fassaden mit geringen Öffnungen sollten zur Verschattung der Fassaden, verminderten Reflexion und damit geminderte Aufheizung des Gebäudes sowie im Sinne einer Verbesserung des lokalen Mikroklimas mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist dabei zu achten.

6.6.1.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

6.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

6.7.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich im südlichen Rand von Pittenhart an der Kreisstraße TS 21.

Das Areal ist durch die angrenzende Bebauung und umliegende landwirtschaftliche Flächen vorgeprägt. Die am westlichen Rand des Gebiets liegende Baumreihe aus Birken stellt eine kleinräumig wirksame Grünstruktur im südlichen Ortseingangsbereich von Pittenhart dar.

Die weiteren, unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Grünstrukturen, sind nicht als Eingrünungsstrukturen zur Gestaltung eines fließenden Übergangs von Natur in den besiedelten Bereich geeignet.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Es bestehen Sichtbeziehungen zum Kirchturm der nördlich den Plangebiets liegenden Kirche St. Nikolaus.



Abb. 11 Übersichtsluftbild 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.

6.7.1.2 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.

6.7.1.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet statt. Der Änderungsbereich wird sich durch die ermöglichte Entwicklung des Mischgebiets bei einer Umsetzung verändern.

Die Bebauung wird das Erscheinungsbild im Änderungsbereich verändern. Jedoch wird eine flächenhafte Ausdehnung im Außenbereich begrenzt. Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Um den mit der Planung verbundenen Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die eine der örtlichen Situation angemessene Gestaltung und Freiraumstruktur sicherstellen. Es handelt sich hier insbesondere um die Sicherung und Erhalt der westlichen Baumreihe.

Die Höhenbegrenzung der Gebäude entspricht einer Staffelung der Bebauung im topografischen Umfeld, neue Gebäude fügen sich somit in das Ortsbild ein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- / Landschaftsbild mittlere Auswirkungen durch die Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten.

6.7.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

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

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.8.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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.

Die Bau und Bodendenkmale im Nahbereich der Planung liegen jeweils auf der nördlichen Seite der Kreisstraße (siehe folgende Karte und Tabelle).

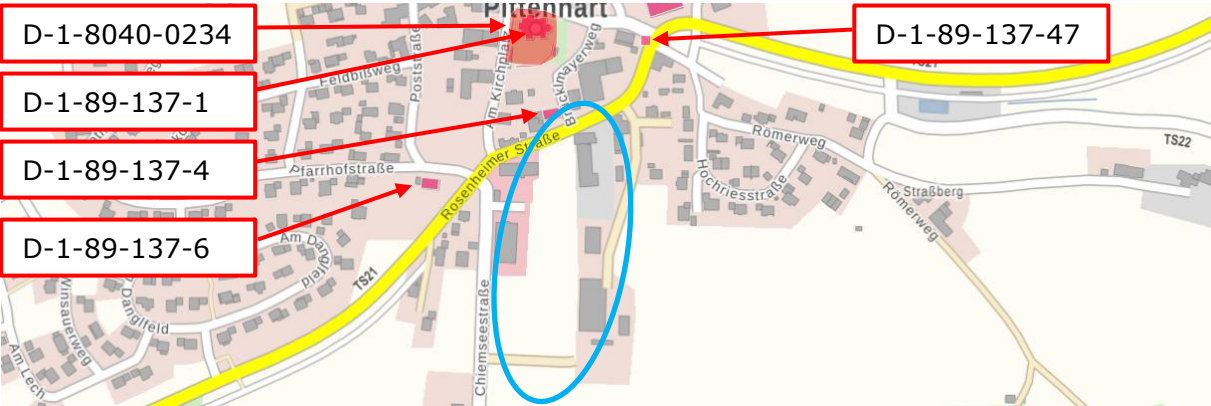


Abb. 12 Denkmaldaten mit Bau- und Bodendenkmälern (rot gekennzeichnet), mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Pittenhart © 2024 BLfD

Aktennummer	Bezeichnung/ Kurzbeschreibung
D-1-8040-0234	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus in Pittenhart und ihrer Vorgängerbauten.
D-1-89-137-1	Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus, im Kern spätgotisch, 1846/47 durchgreifend umgebaut und vereinheitlicht; mit Ausstattung; südliche und südöstliche Friedhofsmauer mit Blendbögen und historistischen Grabmälern, vorgesetzt gedeckter Kolonnadengang, um 1900.
D-1-89-137-4	Kornspeicher, syn. Getreidespeicher, syn. Getreidekasten, syn. Troadkasten, syn. Traidkasten, syn. Kornkasten, syn. Haberkasten, syn. Haferkasten, Scheune, syn. Stadel, syn. Scheuer
D-1-89-137-6	Kath. Pfarrhaus, zweigeschossig mit Halbwalmdach, erbaut 1809/10.
D-1-89-137-47	Kriegerdenkmal, Obelisk mit Inschrift und Militaria-Relief, bez. 1908, erweitert nach 1945 wohl unter Zweitverwendung einer neubarocken Bogenarchitektur.

Tab. 13 Denkmaldaten mit Bau- und Bodendenkmälern
Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Pittenhart © 2024 BLfD

6.8.1.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf umliegende Denkmäler zu prognostizieren. Allgemein wird auf den Umgebungsschutz von Baudenkmälern hingewiesen, um deren Wirkung im Landschaftsbild und deren kulturhistorische Bedeutung darin zu erhalten.

Die Denkmalschutzbehörde ist bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen in diesem Fall einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG), welche beim Landratsamt Rosenheim zu

beantragen und über die Gemeinde einzureichen ist. Aufgrund der notwendigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Vorfeld / Rahmen einer konkreten Vorhabengenehmigung wird von gering erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ausgegangen.

Es wird 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 sind.

6.8.1.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.9 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. 14 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009
Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfelds	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt

Lese- richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schaft	Kultur- und Sach-güter
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächen-gewässer als Lebensraum Bodenwas-ser als Wachstums-grundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makro-klima als Einflussfak-tor auf den Lebensraum	Landschaft als vernet-zendes Ele-ment von Lebensräu-men	Kulturgüter als Lebens-raum
Fläche	Zerschnei-dung und Verinselung durch Ge-bäude und Straßen Degradation durch Bau-verbotszo-nen	Abgeson-derete Berei-che führen zu isolierten Populationen		Bodenbil-dung und Ausgleichs-prozesse	Grundlage für Neubil-dung von Grundwasser Verduns-tungsfläche	Grundlage für Verduns-tung und Windbildung	Wahrnehm-barekeit im Raum	
Boden	Erholung in der Land-schaft und Bewirtschaf-tung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosions-schutz Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-mensetzung	Bodenauf-bau		Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-mensetzung Bewirkt Ero-sion	Einfluss auf die Boden-entstehung u. -zusam-mensetzung Bewirkt Ero-sion	Bewegte To-pografie er-höhrt Erosi-onsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Inten-sivnutzun-gen / Aus-beutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasser-speicher u. -filter		Grundwas-serfilter Wasserspei-cher		Einfluss auf Grundwas-serneubil-dung Entstehung von Kalt- und Frisch-luft		Wirtschaf-tliche Nutzung als Störfak-tor
Klima und Luft	Gesunde Le-bensverhält-nisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frisch-luftentste-hung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klima-schädlichen Gasen	Einfluss über Verduns-tungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Land-schaft	Bauwerke, z. B. Lärm-schutzanla-gen als Stör-faktor Entwicklung einer typ. Kulturland-schaft	Bewuchs und Arten-reichtum als Charakteris-tikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakte-risierendes Element	Oberflächen-gewässer als Charak-teristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charak-teristikum der Eigenart
Kultur- und Sach-güter	Erholung als Störfaktor	Substanz-schädigung		Archivfunk-tion	Erosion von Baudenk-mäl-ern	Luftqualität als Einfluss-faktor auf Substanz		

Tab. 13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmberg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

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

Bei Nichtrealisierung der Planung würde die vorhandene, anthropogen geprägte Nutzung im Planungsgebiet weiter bestehen bleiben.

Eine weitere bauliche Nutzung würde nicht stattfinden. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wäre nicht gegeben. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz wäre möglich.

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

Bei einer Nichtbebauung der bislang unbebauten Flächen würden sich keine Veränderungen des Landschafts- und Ortsbildes ergeben. Eine Veränderung (Verbesserung oder Verschlechterung) des Schutzgutes Natur und Landschaft würde sich nicht ergeben.

Trotzdem werden vor allem intensiv gepflegte Grün- und Freiflächen auch potenziellen Beeinträchtigungen ausgesetzt. Hierzu können zum Beispiel vielfache und häufige Mahden oder stoffliche Einträge durch Einsatz von Düngung und Pflanzenschutzmittel wie z. B. Pestizide, Fungizide und Insektizide zählen. Allgemein sind diese Beeinträchtigungen allerdings wesentlich geringer anzusetzen als die Versiegelung, die durch die Realisierung des Vorhabens entstehen würde.

Der Bedarf eines Mischgebiets würde weiterhin bestehen.

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

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung von Flächen im unmittelbaren Siedlungsumfeld.
- Sicherung von örtlichen Grünstrukturen.

Schutzgut Boden

- Der Änderungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer bestehenden Bebauung.

Schutzgut Klima / Luft

- Inanspruchnahme vorgeprägter Bereiche durch umgebende Bebauung.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festzusetzen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Entwicklung eines vorgeprägten Standortes, eine wesentliche zusätzliche negative Fernwirkung ist aufgrund der Arrondierung / Lückenfüllung der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten.
- Teilweiser Erhalt der vorhandenen Gehölze (Eingriff minimiert)
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Ortsrandlage.
- Vorgaben zur Reduktion der nächtlichen Beleuchtung (Immissionsschutz).
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, Vorgaben zur Ausbildung von Stützmauern.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Teilweise Erhalt der vorhandenen Gehölze
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Kompensation von möglichem Quartiersverlust
- Überwiegende Nutzung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich Stellplätze und Zufahrten, Begrenzung des Straßenquerschnitts der privaten Verkehrsfläche

Schutzgut Boden / Wasser

- Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze und Zufahrten.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser nach Vorreinigung auf dem Grundstück bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Festsetzungen zur Unterstützung kurzer Erschließungswege.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude. Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.
- Arrondierung / Verdichtung vorgeprägter Bereiche (bestehendes Wohngebäude und Einzelanwesen).

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

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen). Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichs auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die Größe des Änderungsbereichs und nicht die Fläche des Bebauungsplans.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Änderungsbereich: ca. 17.700 m²

Flächen ohne Eingriffe i.S. Eingriffsregelung abzgl. ca. [11.080 m²](#)

Gesamte Eingriffsfläche ca. 6.620 m²

9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des EingriffstypsGebietskategorie

Die baulichen Eingriffe erfolgen auf anthropogen genutzten, privaten Grünflächen.

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

Eingriffsbereich

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Intensiv genutztes bzw. gepflegtes Grünland / Freibereiche
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs

Wasser	I	Keine Oberflächengewässer innerhalb der Eingriffsflächen, Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Eingewachsene Ortsrandlage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 14 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“

Der Änderungsbereich wird in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Gewerbegebiets eine GRZ von 0,6 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 hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

9.1.1 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,8 bis 1,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 0,662 ha	Kategorie II Typ A	0,8 – 1,0	0,53 – 0,662

Tab. 15 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

9.2 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe auf einer Fläche von gesamt circa 0,662 ha besteht ein erwarteter Bedarf an Ausgleichsflächen von etwa 0,53 ha bis 0,662 ha anrechenbarer Fläche.

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die

Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

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 prüferelevanten 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.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden internationalen und nationalen Schutzgebiete 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.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der im weiteren Umfeld befindlichen Biotopflächen sind nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und aufgrund des Abstands zum Planungsgebiet nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Beim überplanten Gebiet handelt es sich um zwei unterschiedliche Teilbereiche.

Der zentrale Bereich liegt zwischen dem Bestandsgebäude der Schreinerei und dem landwirtschaftlichen Betrieb und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumreihe aus Birken. Die Birken befinden sich in hohen Altersklassen und weisen zum Teil Schädigungen durch Wind- bzw. Schneebruch auf. Habitatrequisiten mit guter Qualität wie Astanrisse, Specht- oder Faulhöhlen sind nicht gegeben.

Die Krautschicht ist als artenarme Extensivwiese ausgebildet. Entlang der Wiese verläuft im Osten eine Einreihige Gehölzpflanzung aus Thujen in deren Anschluss sich Gebäudebestand mit einer Gartennutzung befindet. Der Garten ist geprägt von Laub- und Ziergehölzen.

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

Für das Planungsgebiet liegt eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Dipl. Ing. Hildebrand, mit Datum vom 03.05.2023 vor.

Der Gutachter kommt zu folgendem Fazit:

„Das artenschutzrechtliche Konfliktpotential, das bei der Umsetzung der Bebauungsplanung für das Gebiet „Wimmäcker“ in Pittenhart zu erwarten ist, wurde gutachterlich bewertet (...) Trotz fehlender Detailplanung ist aufgrund des eher geringen Lebensraumpotentials im Vorhabensraum 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“ (Hildebrand 2023)

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.

10.1 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 zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten wären.

Der Entwicklungs- und Sanierungsbedarf bei den bestehenden Betrieben würde weiter bestehen bleiben. Der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen in Pittenhart wäre weiterhin hoch. Alternative Flächen stehen der Gemeinde nicht in ausreichender Form zur Verfügung.

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.

Denkbar wäre auch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gewesen, da dies den Betrieb der Schreinerei begünstigt. Davon hat die Gemeinde aber Abstand genommen, da hier an dieser Stelle kein „allgemeines“ Gewerbegebiet entstehen soll, sondern die Ausweisung für den Betrieb der Schreinerei auf Flächen in Betriebsbesitz erfolgen soll. Die Ansiedlung eines Nahversorgers soll die Verkehrsströme in Pittenhart reduzieren.

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.

10.2 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.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser wurden Fachgutachten herangezogen.

- Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Traunstein (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas, StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY), StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland, BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und die der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine Kenntnisse zum wild abfließenden Oberflächenwasser sowie dem Grundwasserflurabstand vorlagen. Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

10.3 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.

Eine Detaillierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerungseinrichtungen

11. 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 Mischgebietes im nördlichen Ortsrandbereich.

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: Immissionen / Emissionen / Erholung	mittel	mittel	mittel	mittel
Pflanzen und Tiere	gering	gering	gering	gering
Fläche	gering	mittel	mittel	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Oberflächenwasserabfluss	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild	gering	mittel	mittel	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 16 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.

Das Schutzgut Mensch aber auch das Schutzgut Landschaftsbild Fläche weisen zum Teil mittlere Auswirkungen durch die vorliegende Planung auf.

Im Bebauungsplan werden Nutzungen nach Möglichkeit gestapelt, was zu einer Schonung des Schutzgutes Fläche führt. Durch die Bestandssituation sind Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch im Plangebiet und dessen Nahbereich vorhanden. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen, welche die bestehenden Emissionen berücksichtigen.

Das neue Mischgebiet 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 Durchgrünung ist die Einsehbarkeit des Standortes begrenzt, eine wesentliche störende Fernwirkung der überplanten Flächen ist daher nicht gegeben.

Wie unter Kapitel 8 dargestellt, sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft geplant.

Der durch das städtebauliche Vorhaben entstehende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird durch gemeindliche Ökokontoflächen erbracht.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen 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

.....
Sebastian Unterhuber
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt. Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

Kartendienste / Informationssysteme

- BAYERN ATLAS
Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, München
- RAUMINFORMATIONSSYSTEM RIS-View IN BAYERN (RISBY)
Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- BAYERISCHER DENKMAL-ATLAS
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- KARTENDIENSTE DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT LfU BAYERN
z.B. UmweltAtlas, Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb), EnergieAtlas
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Fachplanungen

- REGIONALPLAN DER REGION 18 SÜDOSTOBERBAYERN
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting
- AGRARLEITPLAN REGIERUNGSBEZIRK OBERBAYERN
Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, München
Stand: 1988
- BESCHREIBUNG, BEWERTUNG UND EMPFINDLICHKEIT DER LANDSCHAFTSÖKOLOGISCHEN EINHEITEN (LRP)
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- GERUCHSIMMISSIONSGUTACHTEN – Aufstellung des Bebauungsplanes „Wimmäcker“ in Pittenhart, Landkreis Traunstein, Accon GmbH, Greifenwald
Stand: 09.01.2024

- SCHALLGUTACHTEN
STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung, Außenstelle Rosenheim,
Stand: 22.10.2025
- ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN / VOREINSCHÄTZUNG
Herausgeber: Hildebrand, Ralph, Dipl. Biologe, Weßling
Stand: 03.05.2023
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen,
München
Stand: Juni 2008
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE
PITTENHART

P:\21008_BP Rosenheimer Straße\03 Aenderung FNP\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\21008 Begründung Ändrg. FNP Pittenhart MI.docx

Anlage

- Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein,
01.08.2024.
- Schalltechnische Untersuchung, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld/Rosenheim, Be-
richt-Nr. 6050-01/B3/pel, 22.10.2025.
- Geruchsimmissionsgutachten, ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr. ACB-0124-
226254/04, 09.01.2024, aktualisierte Fassung vom 09.09.2024.
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling,
03.05.2023.