



Bebauungsplan „Wimmäcker“

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtl. Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

In den Entwurf des Bebauungsplanes "Wimmäcker" 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, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	2
4. Ausgangssituation.....	2
4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
4.2 Planungsrechtliche Situation	3
4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	3
4.4 Planung.....	6
5. Begründung der Festsetzungen.....	6
6. Auswirkungen der Planung	17
7. Umweltbericht.....	20
7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	20
7.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.....	22
7.3 Merkmale des Vorhabens	23
7.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	23
7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch	23
7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung	24
7.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	24
7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	25
7.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	25
7.4 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP- Pflicht gem. § 7 UVPG	26
7.5 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	26
7.6 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	30
7.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung/ Geruch	31
7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum	35
7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere	37
7.6.4 Schutzgut Fläche	42
7.6.5 Schutzgut Boden	44

7.6.6	Schutzgut Wasser	45
7.6.7	Klima und Lufthygiene.....	47
7.6.8	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	49
7.6.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	51
7.6.10	Wechselwirkungen	52
7.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	53
7.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	54
7.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	55
7.9.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	56
7.9.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	59
7.9.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	61
7.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	63
7.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	65
7.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	65
7.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	66
7.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	66
Anlagen		68
Literatur- und Quellenverzeichnis		69

Begründung

1. Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

2. Landes- und Regionalplanung

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

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II 1 G (2020) an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weiterentwickelt werden. Dabei soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedelung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Da in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen keine Flächenpotenziale im geplanten Ausmaß zur Verfügung stehen, wird eine teilweise im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklungsfläche überplant. Das Plangebiet schließt an den bestehenden Siedlungskern an und basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung 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 Ansiedelung eines Einzelhandelbetriebs wird die Grundversorgung künftig vor Ort gewährleistet.

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

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

3. Verfahren

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

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

4. Ausgangssituation

4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

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



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

Quelle: BayernAtlas

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

4.2 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich im Norden um die Bestandsgebäude als Dorfgebiet dar. Im Süden umfasst der Geltungsbereich landwirtschaftliche Flächen, die durch einen Grünstreifen vom Dorfgebiet abgegrenzt werden. Die Fläche für den Gemeinbedarf liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

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

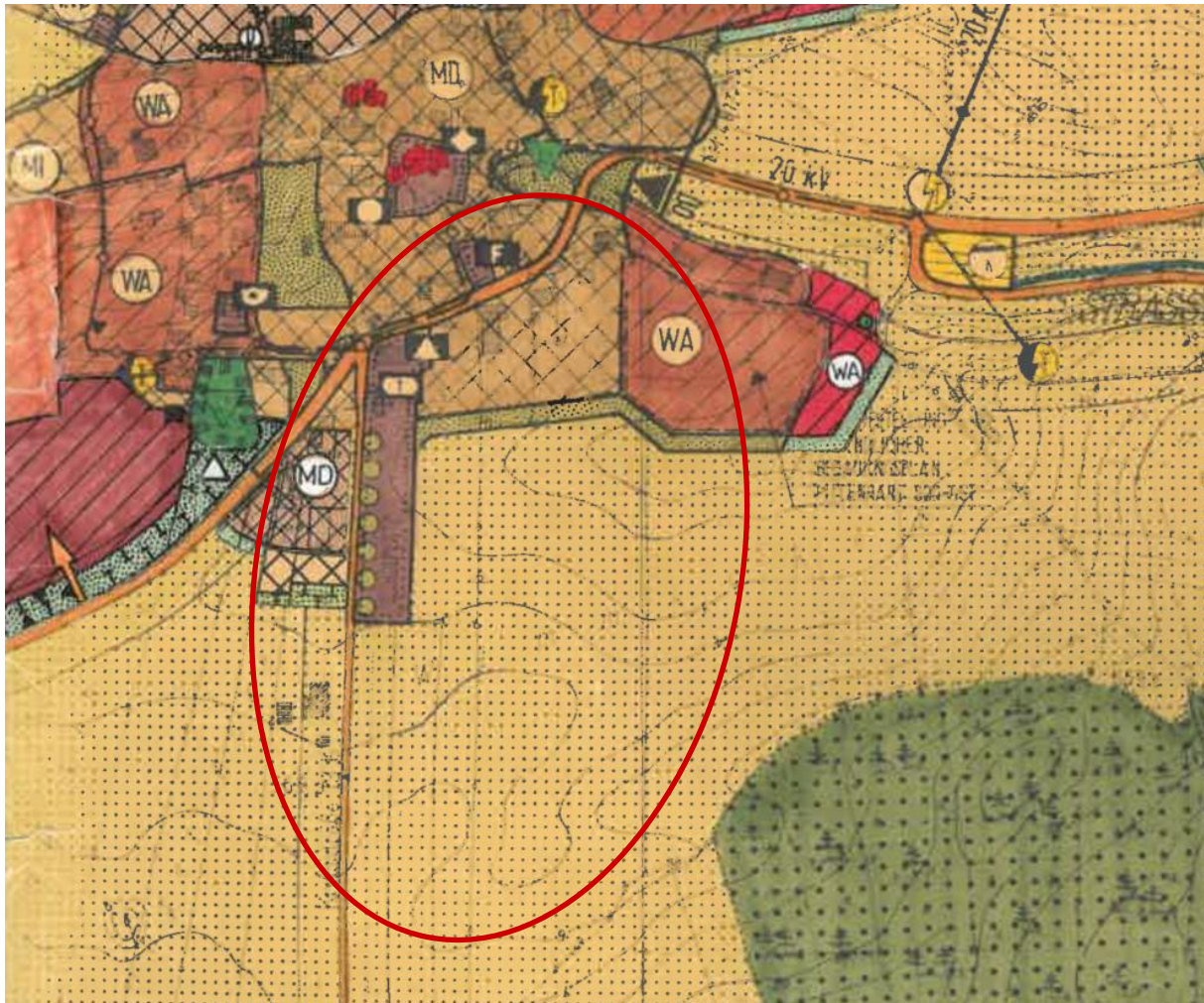


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Pittenhart mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)

Quelle: Gemeinde Pittenhart

4.3 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Norden auf ca. 563,20 m ü.NHN. Im Zentrum, auf Höhe Mehrzweckhalle, fällt das Gelände zunächst um ca. 0,80 m ab und steigt bis zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs auf ca. 563,40 m ü.NHN.

Erschließung

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

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

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

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.

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

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

Schutzgebiete und Biotope

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

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

Hydrologische Ausgangssituation

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

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.

Artenschutz

Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden die artenschutzrechtlichen Belange von Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand mit Bericht vom 03.05.2023 gutachterlich bewertet. Dieser kommt zu folgendem Schluss:

- Fledermäuse

Da sich innerhalb des Eingriffsbereich mit Ausnahme einer einzelnen Höhlung in einem ausgefaulten Astloch einer Birke keine potenziell als Lebensstätten geeigneten Strukturen finden, kann ein unmittelbarer Verlust im Zuge des Vorhabens nahezu ausgeschlossen werden. 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 Höhenreife des verbleibenden / nachgepflanzten Baumbestands an.

- Brutvögel

In den unmittelbar vom Vorhaben betroffenen offenen Wiesenflächen sind Lebensstätten von Brutvögeln, mit wenigen Ausnahmen von einzelnen Brutpaaren besonders störungsunempfindlicher Arten, ausgeschlossen. Zumindest in den Gehölzen der Randbereiche (Thujenhecke, Einzelbäume) können aber vor allem freibrütende Arten des Siedlungsraumes durchaus jährlich ihre Nester anlegen. Zudem kann der v.a. baubedingt zu erwartende Lärm zu einer geringeren Bruterfolgsrate von brütenden Vogelarten im Umfeld führen. Es sollten daher vorsorglich neben einer Einschränkung des Fäll- / Rodungszeitfensters auch alternative Nistplatzmöglichkeiten in Form von Vogelkästen im weiteren Umfeld (ca. 300 m um das Untersuchungsgebiet) geschaffen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass durch große Glasflächen das Kollisionsrisiko für Vogelarten nicht signifikant erhöht werden darf, auch wenn solche aktuell nicht absehbar sind. Südlich grenzen an den Geltungsbereich weitläufige strukturarme Offenlandlebensräume an. Diese können wertvolle 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.

4.4 Planung

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

Im südlichen Planungsgebiet ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² geplant. Damit handelt es sich um einen Nahversorgungsbetrieb, der gem. LEP 5.3.1 und 5.3.2 im Gemeindegebiet zulässig ist.

Daneben soll die örtliche Feuerwehr umgesiedelt werden, da der aktuelle Standort im Ortszentrum nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bietet und der Bestand nicht mehr den heutigen Standards eines Feuerwehrhauses entspricht. Im Norden sollen Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und von Büroflächen errichtet werden.

Im nordöstlichen Bereich befinden sich eine Tankstelle mit Werkstatt und eine Schreinerei. Teile der Kfz-Werkstatt sollen abgebrochen und durch ein Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden. Auch für das Grundstück der Schreinerei sollen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Möglichkeiten für den Um- und Ausbau von Wohnungen geschaffen werden.

Die Niederschlagswasserbeseitigung kann durch Versickerung erfolgen. Aufgrund des geotechnischen Berichtes ist festzustellen, dass die Schmelzwasserschotter gut und die postglazialen Sande bedingt für eine Wiederversickerung geeignet sind.

Der Gutachter führt hierzu aus:

Bei der Festlegung des Konzeptes für die Beseitigung des Oberflächen- / Niederschlagswassers ist darüber hinaus zu beachten, dass die Schmelzwasserschotter im Bereich der geplanten Erschließungsfläche eine stark wechselnde Schichtmächtigkeit aufweisen und im mittleren Bereich (S 2 und S 6) fast vollständig ausdünnen. Sickeranlagen sollten daher möglichst in den Bereichen mit den größten zu erwartenden Kiesmächtigkeiten situiert werden

Darüber hinaus empfiehlt sich aufgrund der kleinräumig wechselnden Durchlässigkeit sowohl innerhalb der anstehenden Schmelzwasserschotter als auch der postglazialen Sande nach Festlegung der Standorte der Sickeranlagen dort nochmals ergänzende Schürfe / Sickerversuche durchzuführen und aufgrund der dabei erzielten Ergebnisse ggf. die Dimensionierung der Sickeranlage fortzuschreiben.

5. Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

Im Plangebiet befinden sich zwei Gewerbebetriebe:

- Schreinerei auf Fl.Nr. 241/2
- Tankstelle mit Shop, Unterstand für Liebhaberfahrzeuge und Fahrzeuge zum Verkauf sowie Paketdienst für DPD und DHL mit Wartung seiner eigenen Fahrzeuge auf Fl.Nr. 242/2.

Da es sich bei einer Schreinerei und einer Kfz-Werkstatt ähnlichen Nutzung nach der Betriebstypik um gewerbegebietstypische Betriebe handelt, war hier zu untersuchen, ob die Überplanung als Mischgebiet dem Gebot der bestandsorientierten Planung und dem Gebot der Konfliktbewältigung entspricht. Hier haben die Gespräche mit den beiden Grundstückseigentümern ergeben, dass die Betriebe zum einen in ihrer konkreten Ausgestaltung in atypischer Weise betrieben werden und das zudem eine Mischgebietsüberplanung gewünscht wird:

Die bestehende gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 241/2 ist durch folgende Betriebseigentümlichkeiten geprägt: Die Schreinereiwerkstatt ist mit allen Lagerflächen nur 160 m² groß und auf dem Betriebsgrundstück nicht erweiterbar. Aus räumlichen Gründen können im Betrieb nur maximal 2 – 3 Personen gut arbeiten. Es gibt keinen Platz für ein großes Holzlager und keinen alltäglichen Materialtransport. Nur etwa ein- bis zweimal im Monat kommt eine Lieferung mit Lkw zu üblichen Geschäftszeiten, welche von Hand entladen wird. Die Werkstatt ist für nur traditionelle Massivholzbearbeitung eingerichtet. Es wird nicht lackiert und noch relativ viel mit der Hand gearbeitet. Der Durchsatz an Aufträgen ist gering. Kleinere Aufträge (Regale, Tisch, Bett) brauchen in der Regel von der ersten Besprechung bis zur Montage 4 bis 6 Wochen, bei Küchen und Schrankwänden werden es auch mal 3 bis 6 Monate. Aus Platzgründen werden nur wenige verschiedene Aufträge gleichzeitig bearbeitet. Sonntags, am Feiertag und in der Nacht wird nur in Ausnahmefällen gearbeitet und dann nicht mit Maschinen, soweit die durch die jeweilige bauaufsichtliche Genehmigung gedeckt ist.

Die bestehende gewerbliche Nutzung auf Fl.Nr. 242/2 ist durch folgende Betriebseigentümlichkeiten geprägt: Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Tankstelle mit Shop, welche zu normalen Öffnungszeiten von Montag bis Freitag und am Samstag bis Mittag betrieben werden. Das Gebäude enthält einen mittleren Werkstattteil, in dem Oldtimer (Liebhaberfahrzeuge) untergestellt werden sowie Fahrzeuge für einen Autohandel. Der hintere südliche Werkstattteil ist vermietet an einen Paketdienst, der Kurierfahrten für DPD und DHL durchführt und seine Fahrzeuge selbst wartet. Arbeiten werden teilweise unter der Woche, teilweise am Samstag, jeweils zu normalen Werkzeiten ausgeführt. Es ist nicht geplant, in dem Gebäude eine Autowerkstatt mit dem üblichen Reparaturangebot wieder aufleben zu lassen.

Des Weiteren haben die Gespräche mit den Grundstückseigentümern der beiden Grundstücke ergeben, dass die gewerblichen Nutzungen auch weiterhin nur in dieser atypischen Weise betrieben werden sollen. Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht zudem dem ausdrücklichen Wunsch der Grundstückseigentümer, da auf den Grundstücken auch Wohnbebauung errichtet werden bzw. eine sonstige Wohnnutzung stattfinden soll. Die schalltechnische Untersuchung vom 22.10.2025 hat ergeben, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der bestehenden gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten sind. Hierzu heißt es im Gutachten auf Seite 83: *Die Berechnung ergab außerdem, dass die Geräusche aus ... der Schreinerei ... die Anforderungen der TA Lärm ... einhalten* Auch mit der bestehenden Wohnbebauung bestehen demnach keine immissionsschutztechnischen Konflikte. Eine gewerbegebietstypische Entwicklung der Betriebe entspricht somit weder dem Willen der Grundstückseigentümer noch wäre sie im Hinblick auf die in der Umgebung bereits vorhandene Wohnbebauung zulässig. Mit den Grundstückseigentümern wurden entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit Datum vom 12.06.2026 bzw. 18.06.2026 zur Sicherung der Festsetzung eines Mischgebietes geschlossen.

Beim geplanten Lebensmitteleinzelhandel ist nach derzeitiger Planung eine Verkaufsfläche von ca. 650 m² vorgesehen. Die Grundfläche kann bedingt durch das Baufenster nicht mehr als 1.200 m² betragen. Ein großflächiger Handelsbetrieb oder Einzelhandelsprojekt, ist dadurch ausgeschlossen. Dadurch entspricht der Markt den Voraussetzungen für ein Mischgebiet und den Zielen des Landesentwicklungsprogramms.

Für den Bereich des neuen Feuerwehrhauses ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt.

Im vorliegenden Plangebiet wurde in einem Teil des Plangebietes eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Eine solche vertikale Gliederung ist auch in einem Mischgebiet iSd § 6 BauNVO gemäß § 1 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BauNVO grundsätzlich zulässig. Da es sich hierbei um einen Eingriff in die Baufreiheit der betroffenen Grundstückseigentümer handelt, bedarf es einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung für diesen Ausschluss. Das vorhandene Plangebiet ist von sehr heterogener Bebauung umgeben. Westlich des Plangebietes befindet sich eine Mehrzweckhalle und eine Schule. Östlich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im weiteren Umfeld sind gewerbliche Betriebe und Wohnnutzung vorhanden. Die Überplanung der Freiflächen soll die Errichtung eines dringend benötigten Feuerwehrhauses sowie die Ansiedelung eines nicht großflächigen Einkaufsmarktes für Lebensmittel ermöglichen, da das Plangebiet an der Ortsdurchgangsstraße und zentrumsnah liegt. Auf der anderen Seite der Ortsdurchgangsstraße liegen unter anderen der Friedhof und die Kirche. Dem Gebiet soll daher Versorgungsfunktion zukommen. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in den Erdgeschossen soll die Ansiedlung weiterer Nutzungen gefördert werden, die der Versorgung dienen (z.B. Läden aller Art, Handwerksbetrieb soweit im MI zulässig, Arztpraxen ...). In das Plangebiet aufgenommen wurden die gewerblichen Nutzungen auf den Fl.Nr. 241/2 und 242/2 da hier bereits Nutzungen mit Versorgungsfunktion vorhanden sind (Tankstelle, Shop, Café) und die Grundstückseigentümer hier eine Mischnutzung ausdrücklich gewünscht haben. Die bestehende gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss soll beibehalten werden, so dass hier der Ausschluss der Wohnnutzung dem Bestand entspricht. Das neue Baufenster auf Fl.Nr. 242/2 ist diesbezüglich nicht beschränkt. Das nordöstlich der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehrhaus“ festgesetzte Baufenster ist mit seinen Stellplatzflächen auf die Bedürfnisse eines Einkaufsmarktes für Lebensmittel zugeschnitten; darüber kann Wohnbebauung entstehen. Westlich der geplanten Zufahrtsstraße zu diesem Teil des Plangebietes sind drei neue Baufenster geplant, in denen eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen ist. Da diese an der Zufahrtsstraße liegen und somit gut angefahren werden können, sollen hier in den Erdgeschossen weitere gewerbliche Nutzungen entstehen, die der Versorgung dienen. Durch den Ausschluss der Wohnnutzung in den genannten Erdgeschossen bleibt die Zweckbestimmung „Mischgebiet“ nicht nur erhalten, sondern trägt - als Nebeneffekt - zur Durchmischung des Plangebietes bei. Geht man davon aus, dass in den Obergeschossen Wohnen errichtet wird, läge das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe und Wohnen bei etwa 40% zu 60%.

Maß der baulichen Nutzung

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

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

Im Bereich der Feuerwehr und des Lebensmitteleinzelhandels darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden, da hier größere befestigte Parkplatzflächen erforderlich sind. Damit wird die Kappungsgrenze in der Höhe von 0,8 überschritten. Ein Ausgleich erfolgt über Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die seitliche Wandhöhe und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die zulässigen Wandhöhen zielen auf eine flächensparende, in die Höhe verdichtete Bauweise ab und berücksichtigen in den Randbereichen Abstufungen für

einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und Freiflächen. Im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung wurden die zulässigen Wandhöhen unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzung auch für die Bestandsgebäude im Nordosten erhöht.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhenlage der Fertigfußböden wird je Baufenster bezogen auf m ü.NHN festgelegt.

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

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

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

An-, Vor- und Nebenbauten, wie Wintergärten, Balkone, Erker u.a. sind aus Gründen des Ortsbildes in ihrer Größe begrenzt. Im Sinne eines Planungsspielraums dürfen die Baugrenzen von den genannten Anlagen beschränkt überschritten werden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Bestandsgebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

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

Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

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

In den Bereichen, in denen die Festlegung der Lage der Stellplätze für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich erscheint, wurden Flächen für nicht überdachte Stellplätze definiert, wie etwa für den Lebensmitteleinzelhandel, das Feuerwehrhaus und die anschließenden Wohn- und Geschäftsgebäude. Die Lage der Stellplätze berücksichtigt kurze Erschließungswege. Im übrigen Geltungsbereich besteht kein Regelungsbedarf, da es sich um Bestandsbereiche handelt.

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

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

Da zur Deckung des Wohnbedarfs die Errichtung von größeren Baukörpern in Form von Wohn- und Geschäftsgebäuden vorgesehen ist, soll zur flächensparenden Ausgestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr und zur intensiveren Flächenausnutzung der Stellplatzbedarf hauptsächlich unterirdisch in Tiefgaragen gedeckt werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die notwendigen Voraussetzungen. Um den Verkehrsfluss nicht zu beeinträchtigen ist vor den Ein- und Ausfahrten ein Aufstellraum vorgeschrieben.

Verkehrsflächen, ruhender Verkehr

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

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

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

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

Behinderungen des Verkehrs sind durch die Dimensionierung der Zufahrten und notwendigen Aufstellräume nicht zu erwarten. Sichtdreiecke stellen die Sicherheit an den Kreuzungen sicher. Diese haben folgende Schenkellängen:

- Chiemseestraße (TS 19) Nord: 5 m x 70 m
- Chiemseestraße Süd (TS 19) Süd: 5 m x 200 m
- Rosenheimer Straße (TS 21): 3 m x 30 m

Die Sichtdreiecke sind innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt, außerhalb sind sie nur als Hinweis dargestellt.

Entlang der Chiemseestraße befindet sich eine Baumreihe (Moorbirken), die teilweise innerhalb der Sichtdreiecke liegt. Aufgrund des Stammdurchmessers von max. 0,58 m und einer Astansatzhöhe von mind. 4,50 m ist jedoch keine Behinderung der Sichtbeziehung zu erwarten.

Das Grundstück Flurnummer 242/2 ist bereits mit einem Gebäude mit gewerblicher Nutzung sowie Tankstelle (Bauraum 2) bebaut. Dieses Grundstück soll auch künftig wie im Bestand ausschließlich über die Rosenheimer Straße erschlossen werden.

Der geplante Neubau im südlichen Grundstücksteil (Bauraum 3) soll hingegen auf einem neu zu bildenden Grundstück ausschließlich über die neue Planstraße A erschlossen werden.

Die geplante Grundstücksteilung ist im Bebauungsplan eingetragen. Ein Teil der für das südliche Grundstück erforderlichen Stellplätze muss entlang der Planstraße errichtet werden. Dies ist bei der geplanten Teilung berücksichtigt. Diese Fläche ist als Fläche für Stellplätze festgesetzt, so dass eine andere Nutzung unzulässig ist. Die Zufahrt für diese privaten Stellplätze erfolgt über eine Fläche im Besitz der Gemeinde, eine Dienstbarkeit sichert die Benutzung zur Anfahrt der Stellplätze. Diese Stellplätze sind im Bebauungsplan ausschließlich Bauraum 3 zugeordnet.

Im Geltungsbereich sind 2 Flächen für Straßenbegleitgrün festgesetzt. Diese sind mit einer undurchdringlichen Bepflanzung auszuführen, die keinen Durchgang ermöglicht. Gleichzeitig soll der Gemeingebrauch in der straßenrechtlichen Widmung auf „Straßenbegleitgrün ohne Durchgangsmöglichkeit“ beschränkt werden.

Diese Flächen sind festgesetzt im Norden östlich von Planstraße A und im Süden auf der Nordseite von Planstraße B.

Im Bereich der Planstraße A ist die Festsetzung erforderlich, da das Grundstück 242/2 bereits mit Gewerbegebäude und Tankstelle im vorderen Bereich bebaut ist. Dieses Gebäude wird bisher und auch zukünftig nur über die Rosenheimer Straße erschlossen. Eine Beitragspflicht für das Bestandsgebäude soll für Planstraße A nicht entstehen

Der Neubau südlich wird dagegen ausschließlich über die neue Planstraße A erschlossen.

Gleichzeitig kann so eine bessere Gestaltung der Eingangssituation in das neue Baugebiet erzielt werden, so dass sich das Ortsbildes durch Nutzung einer anderweitig städtebaulich nicht nutzbaren Fläche, verbessert, die durch das verkehrstechnische Verschwenken des Einfahrtstrichters entsteht. Damit verbunden sind auch optische Verbesserung durch die Auswirkungen der dichten Bepflanzung in Bezug auf die Wand des gewerblichen Bestandsgebäudes.

Planstraße B ist erforderlich zur Erschließung des Feuerwehrgrundstückes. Das Grundstück des Mischgebietes wird von Norden von Planstraße A erschlossen. Daher soll eine zusätzliche Erschließungsbeitragspflicht verhindert werden.

Gleichzeitig ist diese Grünfläche auch wichtig als Abschluss der Bebauung und hat damit Bedeutung als Ortsrandeingrünung und minimiert einen Eingriff in das Landschaftsbild.

Gestalterische Festsetzungen, weiteres

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

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

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

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

Für eine harmonische Dachlandschaft sind für Hauptgebäude nur gleichschenkelige Satteldächer mit mittigem First zulässig. Die zulässigen Dachneigungen und Dachüberstände sind ortstypisch und bestimmt durch die umgebende Bebauung. **Der geplante Lebensmittel Einzelhandel darf aufgrund seiner gestalterischen Atypik in gewissem Ausmaß abweichen.** Im Übrigen werden auch für Nebengebäude, Carports und überdachte Tiefgaragenzufahrten alternative Dachformen zum Satteldach zugelassen. Flachdächer sind im Sinne der Niederschlagswasserrückhaltung sowie als erweiterter Lebensraum zu begrünen.

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan trifft für alle Bereiche Festsetzungen für Werbeanlagen.

Ergänzend werden für Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe aus Gründen des Ortsbildes weitergehende Vorgaben für Werbeanlagen getroffen. Hinsichtlich Lage, Höhe und Ausmaß orientiert sich die Festsetzung an den üblichen Werbeeinrichtungen vergleichbarer Märkte in der Region und gewährleistet eine geordnete städtebauliche Gestaltung ohne eine Überfrachtung des Grundstücks. Um negative Effekte auf vorbeifahrende Verkehrsteilnehmer sowie zum Schutz von Insekten u. ä. sind insbesondere beleuchtete Anlagen nur eingeschränkt zulässig.

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

Bewegliche Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind zur Abschirmung und aus Gründen des Ortsbildes innerhalb baulicher Anlagen unterzubringen.

Durch die geplante Teilung des Grundstückes 242/2 ist eine Abstandsflächenübernahme für den Bauraum 2 auf dem neu entstehenden Grundstück für den Bauraum 3 erforderlich. Diese ist bereits abgestimmt.

Eine vollständige Ausnutzung der Bauräume 7 und 8 mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist nur möglich, wenn eine gegenseitige Abstandsflächenübernahme erfolgt.

Die an der Ostgrenze des Geltungsbereiches festgesetzte Lärmschutzwand wird auf einem gemeindlichen Grundstück errichtet. Sie löst Abstandsflächen u. a. auf dem östlich angrenzenden Grundstück aus. Eine Abstandsflächenübernahmeerklärung liegt bereits vor.

Durch die neue Grundstücksteilung liegen die Abstandsflächen des bestehenden Gebäudes auf Flurnummer 242/2 zum Teil auch auf dem neu zu bildenden Grundstück. Hier wird vertraglich eine Übernahme der Abstandsflächen vereinbart, gleiches gilt für eventuelle Leitungsrechte.

Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wurde der landschaftlichen Einbindung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen. Das Ziel innerhalb des Siedlungsbereichs ist eine gute **Ein- und Durchgrünung** mit standort- und klimagerechten, bevorzugt heimischen und dorftypischen Laubgehölzen.

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

Zur Unterstützung der Planungsintention werden mögliche Standorte für Baumpflanzungen als Hinweis vorgeschlagen. **Baumpflanzungen, die der Eingrünung dienen, wie im südlichen Bereich des Lebensmitteleinzelhandels, wurden per Planzeichen festgesetzt. Vorhandene, ortsbildprägende Strukturen sind zu erhalten.**

Entlang der Kreisstraße befinden sich derzeit 7 Moorbirken, die das Ortsbild in diesem Bereich maßgeblich prägen. Das aktuelle Baukonzept sieht die Rodung eines der 7 Bäume vor, um eine Zufahrt zum geplanten Lebensmitteleinzelhandel herzustellen. Die Gemeinde nimmt den Ausfall dieses Baumes in Kauf, solange dieser an anderer Stelle ersetzt

wird. Die übrige Baumreihe wird als zu erhalten festgesetzt und ist während der Baumaßnahmen besonders zu sichern. Das Baufenster hält den erforderlichen Mindestabstand zur langfristigen Sicherung des Baumbestands ein.

Zur Durchgrünung und Gliederung des Quartiers ist im östlichen Bereich eine Fläche für den Erhalt der bestehenden Grünstruktur festgesetzt. Die ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten.

An der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft eine Straße, an die mit einem Abstand von 2,50 m die Parkplatzfläche des Lebensmitteleinzelhandels und die Zufahrt zum Feuerwehrgebäude anschließen. Aufgrund der beengten Verhältnisse ist zwischen dem Parkplatz und der Verkehrsfläche eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Vorgaben zur Pflanzung von Heckenelementen festgesetzt. Fahnen zu Werbezwecken sind zulässig, da es sich lediglich um punktuelle Eingriffe in den Boden handelt. Ergänzt wird die Grünstruktur durch Standorte für neu zu pflanzende Laubbäume innerhalb des Parkplatzes sowie im Bereich der Feuerwehr.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dauerhaft zu begrünen. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

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

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

Festsetzungen zum Artenschutz

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

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

Der identifizierte Höhlenbaum (Birke Nr. 980602-853113) ist zu erhalten. Sollte eine Entnahme notwendig sein, sind die empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung einer Verletzung, der Tötung oder erheblichen Störung von anwesenden Fledermäusen festgesetzt.

Zusätzlich werden auf Anraten der unteren Naturschutzbehörde Vorgaben für den Abbruch von Bestandsgebäuden getroffen, um keine Verbotstatbestände durch die Gefährdung gebäudebrütender Vögel oder Fledermäuse auszulösen.

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

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Der durch das städtebauliche Vorhaben entstehende naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf wird durch die angegebenen Ökokontoflächen erbracht. Details und nähere Informationen sind im Umweltbericht, Kap. 7.9, zu finden.

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

Geruch

Zur Untersuchung, ob das Plangebiet im Einflussbereich von Geruchsimmissionen von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben liegt und ob zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen erforderlich sind, wurde durch ACCON GmbH ein Geruchsimmissionsgutachten (Bericht ACB-0824-226254/07 Rev1, 09.09.2024) erstellt.

Zu den Geruchsimmissionen führt der Gutachter aus:

An den geplanten Wohn- und Gewerbegebäuden 1 bis 4 wird sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr an einigen Fassadenseiten minimal überschritten. An Haus 1 betrifft dies die Nord- und Ostseite, an Haus 2 die Nord-, Ost- und Westseite, an Haus 3 die Ostseite, an Haus 4 die Ost- und teilweise Südseite.

An allen anderen Fassaden wird in beiden Schichten der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

Am gesamten Bestandsgebäude der Tankstelle wird in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Südseite sowie im gesamten Baufenster ist diese Überschreitung nur gering. Am Bestandsgebäude der Schreinerei wird auf der West-, Nord- und der nördlichen Ostseite in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Süd- und der südlichen Ostseite jedoch sicher eingehalten. Auch am Supermarkt im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der Süd- und Ostseite der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr in beiden Schichten überschritten.

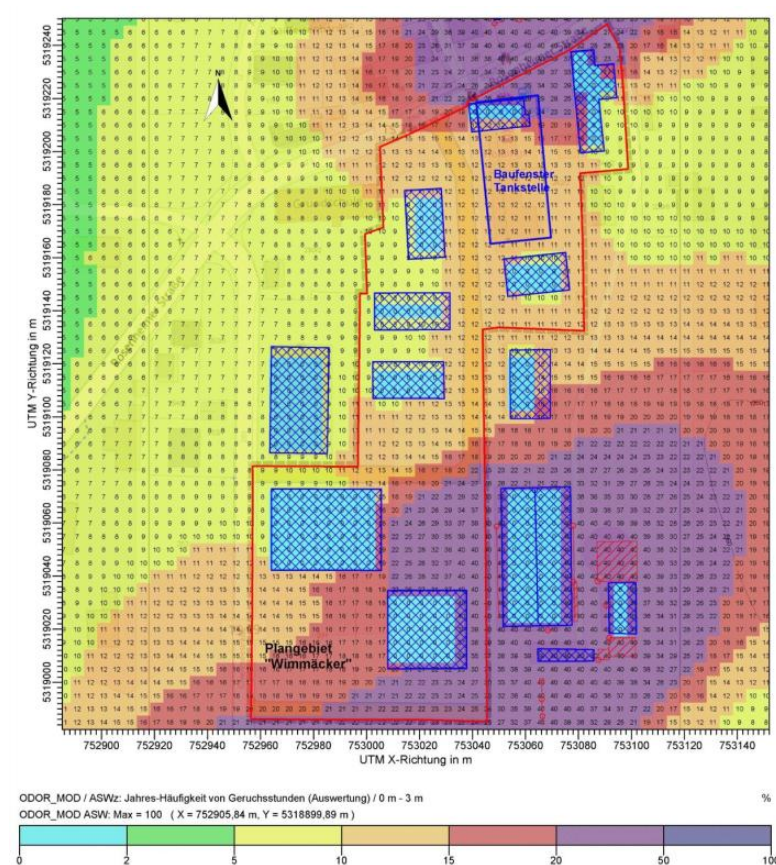


Abb. 3 Prognostizierte Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in 0 bis 3 m
 Quelle: Geruchsimmissionsgutachten, ACCON GmbH

Am gesamten Bestandsgebäude der Tankstelle wird in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Südseite sowie im gesamten Baufenster ist diese Überschreitung nur gering. Am Bestandsgebäude der Schreinerei wird auf der West-, Nord- und der nördlichen Ostseite in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Süd- und der südlichen Ostseite jedoch sicher eingehalten. Auch am Supermarkt im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der Süd- und Ostseite der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr in beiden Schichten überschritten.

Für die Wohnnutzungen der neuen Wohn- und Gewerbegebäude 1 bis 4 sowie auch für zukünftige Wohnnutzungen im Gebäude der Schreinerei wird empfohlen, eine geeignete Grundrissorientierung zu wählen, so dass sich in den Bereichen einer Überschreitung keine schutzbedürftigen Räume wie Kinder-, Schlaf- oder Wohnzimmer befinden bzw. über die Fassadenflächen, an denen der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten wird, ausreichend Lüftungsmöglichkeiten bestehen. So können die Bereiche der Überschreitungen vernachlässigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird für die Wohnungen der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über eine jeweils unbelastete Hausseite, auf der der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten wird, empfohlen.

Da die Gestaltung zukünftiger Bebauung im Baufenster der Tankstelle noch völlig unklar ist, eine entsprechende Bebauung später eventuell eine Selbstabschattung verursachen kann, wird hier eine Einzelfallprüfung der Geruchsbelastung empfohlen, sobald konkretere Pläne einer zukünftigen Bebauung vorliegen. Bei der Planung sollte ebenfalls eine geeignete Grundrissorientierung gewählt werden, so dass sich im nördlichen Bereich der Bebauung keine schutzbedürftigen Räume befinden bzw. den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über eine Fassadenseite im südlichen Bereich vorgesehen werden.

Die Überschreitung an den beiden Bestandsgebäuden und somit auch an den Bestandswohnungen der Tankstelle und der Schreinerei wird überwiegend durch die Tierhaltung an der alten Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs Rosenheimer Straße 6 verursacht. Diese Belastung ist ähnlich hoch wie an den Wohnhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft der alten Hofstelle dieses landwirtschaftlichen Betriebs und ist somit als ortsüblich anzusehen. Die Mitarbeiter der Tankstelle und der Schreinerei und die Bewohner dieser beiden Gebäude kennen die Geruchssituation als eine über einen langen Zeitraum gewachsene Gemengelage, in der sich die beiden Gebäude eingefügt haben und die gegenseitige Rücksichtnahme seit langer Zeit erfolgreich praktiziert wird.

Bei den Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungen von Tankstelle oder Schreinerei sollte darauf geachtet werden, dass die Belastung der Mitarbeiter einen Wert von 25 % Geruchsstundenhäufigkeit nicht überschreitet. Dies gilt auch für die Mitarbeiter des Supermarktes, die Mitarbeiterräume sind auf der Nord- oder Westseite des Marktes zu planen, da dort der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet eingehalten wird.

Für mögliche Wohnungen im Obergeschoss des Supermarktes sollte der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über die Nord- oder Westseite vorgesehen werden.

Am Feuerwehrhaus wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet überschritten. Da es sich hierbei jedoch um eine freiwillige Feuerwehr handelt und sich daher dort niemand dauerhaft aufhält, ist dieser Bereich nicht als Beurteilungsfläche zu betrachten, höhere Immissionswerte sind hier wie z. B. auf einem Park- oder Spielplatz nicht unzulässig. Der Schutz der zukünftigen Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.

Im Bebauungsplan sind Festsetzungen getroffen, die sicherstellen, dass durch die Geruchsimmissionen keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Geräusche

Zur Untersuchung, ob das Plangebiet im Einflussbereich von Geräuschemissionen liegt und ob zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Maßnahmen erforderlich sind, wurde durch Steger & Partner GmbH ein Schallschutzgutachten (Bericht 6050-01/B3/pel, 22.10.2025) erstellt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes „befinden sich derzeit eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, eine Schreinerei, ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Mehrzweckhalle, die für Sport und für Veranstaltungen, die nach TA Lärm zu beurteilen sind, genutzt wird. Es wurde geprüft, ob durch die Ausweisung des Mischgebietes neue sogenannte einschränkende Rückwirkungen auf diese Anlagen nach TA Lärm bzw. Sportanlagen entstehen können.

Da nur teilweise Genehmigungsbescheide mit Auflagen zu den zulässigen Geräuschemissionen vorliegen, wurden der Berechnung Angaben der Betreiber bzw. (im Fall der Mehrzweckhalle) der Verwaltungsgemeinschaft Obing zugrunde gelegt.

Die Tankstelle mit KFZ-Werkstatt und die Schreinerei sind nach ihrer Betriebstypik gewerbegebietstypische Betriebe. Gespräche mit den Betreibern haben ergeben, dass diese Betriebe atypisch betrieben werden und daher mischgebietsverträglich sind. Dies ist auch für die Zukunft über städtebauliche Verträge mit der Gemeinde gesichert.

Die Berechnung der Geräuschemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb zeigte, dass bei einer Abholung von Milch zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr der Immissionsrichtwert und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in zwei Baufeldern nicht eingehalten sind. Daher wurde eine Schallschutzwand am östlichen Rand des Planungsgebietes untersucht, die sicherstellt, dass zumindest in einem Baufeld im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.

Um einschränkende Rückwirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden, muss zusätzlich in Baufeld 3 im zweiten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss an der Ost- und an der Südfassade auf Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen verzichtet werden. Alternativ sind Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräume (verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden o.ä.) vor Fenstern und Türen schutzbedürftiger Räume, die eine ausreichende Pegelminderung bewirken („architektonische Selbsthilfe“) möglich.

Bei der Wohnung über dem geplanten Einkaufsmarkt dürfen außerdem in der Ostfassade keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

Die Berechnung ergab außerdem, dass die Geräusche aus der Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, der Schreinerei und der Mehrzweckhalle die Anforderungen der TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung einhalten, so dass auf diese durch die Planung keine sogenannten „einschränkenden Rückwirkungen“ entstehen.“

Vom Planungsgebiet ausgehende Geräusche aus Anlagen nach TA Lärm

Außerdem wurde in einer überschlägigen Berechnung geprüft, ob die geplante Ansiedelung eines Feuerwehrhauses und eines Einkaufsmarktes grundsätzlich möglich ist. Da zum Zeitpunkt der Erstellung der schalltechnischen Untersuchung eine detaillierte Planung für das Feuerwehrhaus und den Einkaufsmarktes noch nicht vorlagen, konnte dies nur beispielhaft geprüft werden.

Es zeigte sich, dass unter bestimmten Voraussetzungen (z. B. Einschränkungen des Betriebsablaufes) das Feuerwehrhaus und der Einkaufsmarkt aus der Sicht des Schallschutzes mit der Nachbarschaft vertraglich sind.

Bei Vorliegen einer detaillierten Planung und Betriebsbeschreibung ist zu prüfen, ob der dann beantragte Betrieb von dem der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Emissionsansatz abgedeckt ist.

Baulicher Schallschutz

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

Aufgrund von berechneten Beurteilungspegeln über 45 dB(A) während der Nachtzeit, ab dem auch bei nur gekippt geöffnetem Fenster in der Regel ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, wurde bei betroffenen Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Einrichtungen zur Raumbelüftung festgesetzt, die auch bei geschlossenen Fenstern ausreichenden Luftwechsel sicherstellen.

Bau der Erschließungsstraße

Der Bau der geplanten Erschließungsstraße ist nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV zu beurteilen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde gezeigt, dass die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV eingehalten sind. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen entstehen daher durch den Bau der Erschließungsstraße nicht.

Auf der Grundlage des Gutachtens sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die einen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf das Plangebiet sicherstellen und gleichzeitig gewährleisten, dass durch die Planung keine schalltechnische Unverträglichkeit mit der Nachbarschaft entsteht.

6. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

Orts- und Landschaftsbild

Die durch den Bebauungsplan zulässige Bebauung wird das Erscheinungsbild der überplanten Flächen grundsätzlich verändern. Die Standortansprüche der Landwirtschaft, die Belange des Orts- und Landschaftsbildes und der Dorfökologie sind angemessen berücksichtigt.

Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und den Vorgaben zur Gestaltung und Durchgrünung der kommunalen Ortsgestaltungssatzung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die Umgebung einbinden.

Verkehr

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

Das Planungsgebiet befindet sich größtenteils innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt und entlang der Chiemseestraße an der straßenrechtlichen freien Strecke. Nach Rücksprache mit der Tiefbauverwaltung des Landratsamts wird die Anbauverbotszone außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels auf 8,25 m verringert.

Immissionen

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

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen können schädliche Umweltauswirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des BImSchG sicher vermieden werden. Der Schutz der Beschäftigten und Bewohner ist gewährleistet.

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.

Es befinden sich Baudenkmale im Nahbereich. Eine direkte Beeinträchtigung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen von denen Baudenkmäler / Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nahbereich betroffen sind, zu beteiligen ist. Insbesondere verfahrensfreie oder von der Baugenehmigung freigestellte Baumaßnahmen bedürfen einer entsprechenden Erlaubnis nach Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen generell der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

Gefährdung durch Wasser

Für das Planungsgebiet liegt entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Thema Naturgefahren keine konkrete Gefährdung durch Hochwasser vor. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.

Der geotechnische Bericht der Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH vom 01.08.2024, kommt zu dem Ergebnis, dass die im Bau Feld oberflächennahen Bodenschichten als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen sind. Die darunter liegenden Schichten überwiegend gut bis bedingt gut für eine Wiederversickerung geeignet sind. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann daher vor Ort erfolgen. Die Ergebnisse der Untersuchung können bei der Vorbemessung von Sickeranlagen zugrunde gelegt werden.

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

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

Artenschutz

Das artenschutzrechtliche Konfliktpotenzial, das sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans ergibt, wurde von Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand am 03.05.2023 gutachterlich bewertet. Hierfür wurden neben Sekundärdaten auch die Eindrücke aus einer Übersichtsbegehung herangezogen.

Aufgrund des eher geringen Lebensraumpotenzials im Vorhabensraum ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Vorhabensumsetzung sicher vermieden werden können. Hierfür wurden Vermeidungsmaßnahmen empfohlen, die ne-

ben 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.

Umweltbericht

7. 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.

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

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

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

7.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

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.

Die Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der langfristigen bauplanungsrechtlichen Sicherung der bestehenden Betriebe. Der Bebauungsplan ist erforderlich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert.

Landes- und Regionalplanung

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

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

Das Planungsgebiet liegt gemäß Regionalplan 18 Süd-Ost-Oberbayern innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“). Insgesamt bestehen hier besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung der gewerblichen Bauten und deren Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Planungsgebiet

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1,738 ha.



Abb. 4 Übersichtsluftbild mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2024 StMFH; Geobasisdaten: © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung

Planung

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

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

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

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

Klima

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

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

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

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z.B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z.B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Sparsame Erschließung von Bauflächen. Empfehlungen zur Nutzung von Sonnenenergie und Fassadenbegrünung. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung. Solarbaupflicht gem. § 44a BayBO
<u>Vermeidung von CO₂-Ausstoß, Förderung der CO₂-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ₂ -neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung / Neupflanzung von Gehölzen.

Tab. 1 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

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

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

Im südlichen Planungsgebiet ist die Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von ca. 650 m² und einer Grundfläche deutlich unter 1.200 m² geplant. Daneben soll die örtliche Feuerwehr umgesiedelt werden, da der aktuelle Standort im Ortszentrum nicht ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten bietet und der Bestand nicht mehr den heutigen Standards eines Feuerwehrhauses entspricht. Im Norden sollen fünf Wohn- und Geschäftsgebäude mit Tiefgaragen zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und von Büroflächen errichtet werden.

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

Das Planungsgebiet am südlichen Ortstrand von Pittenhart umfasst 1,86 ha. Die Planung umfasst die Flurstücke 230/2, 231 (T), 241/2 und 242/2 der Gemeinde / Gemarkung Pittenhart.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wimmäcker“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 18.605 m². Von dieser Fläche werden insgesamt circa 16.070 m² als Baugrundstücke ausgewiesen, wovon entsprechend Festsetzung 60 % (Grundflächenzahl GRZ 0,6) überbaut werden dürfen. Die zulässige überbaute Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt somit ca. 9.640 m².

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

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 18.605 m ²
Baugrundstücke - Mischgebiet	ca. 13.350 m ²
Baugrundstücke gesamt	ca. 13.350 m ²
davon Freiflächen - Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Zweckbestimmung: Eingrünung (Nord)	ca. 260 m ²
Freiflächen gesamt	ca. 260 m ²
Verkehrsflächen - Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.220 m ²
Verkehrsflächen gesamt	ca. 2.220 m ²

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

7.3 Merkmale des Vorhabens

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

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

7.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

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

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

Art. 44a BayBO regelt die Photovoltaikpflicht u. a. für Nichtwohngebäude. Auf geeigneten Dachflächen sind demnach Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung (Modulfläche über mindestens 1 / 3 der geeigneten Dachfläche) zu errichten und zu betreiben.

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.

7.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Pittenhart. Das Planungsgebiet grenzt nördlich unmittelbar an die Kreisstraße TS21.

Durch das Verkehrsaufkommen der Kreisstraße bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen und ähnlichem.

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

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.

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

Im Plangebiet besteht eine Tankstelle.

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften zur Verhinderung von Boden- und Gewässerunreinigungen sind die Mindestanforderungen an die Dichtheit, Standsicherheit, Beständigkeit, an die Rückhaltung bei Leckagen und an die Kontrollen einzuhalten.

Die weiteren Bestandteile des Vorhabens erfordern 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 gemäß 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.

Erhöhte 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.

7.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Westlich, nördlich und östlich befindet sich der im Zusammenhang bebaute Bereich von Pittenhart. Im Süden grenzen ausgedehnte, landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland / Grünland) an das Plangebiet.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans „Rosenheimer Straße“ ist der Flächennutzungsplan zu ändern. Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument zur Verdeutlichung der Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Baurechte oder baupflichten werden durch den Flächennutzungsplan nicht begründet.

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.

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

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

Dem sommerlichen Hitzeschutz kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben, umfangreiche Ein- / Durchgrünung, keine Riegelbebauung zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung, ausreichender Grünflächenanteil, offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und Verkehrsflächen mit Verdunstungsleistung, Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

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

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

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

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO 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.

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

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

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

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

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

18.7.2 20 000 m² bis weniger 100 000 m².

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

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

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

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

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

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, TA Licht, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Luft	- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Zur Beurteilung möglicher Immissionskonflikte und deren Lösungsmöglichkeiten wurden Fachgutachten erstellt. Entsprechend des Schallschutzgutachtens des Büros STEGER & Partner GMBH, 83022 Rosenheim, mit Stand 22.10.2025 können die Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit eingehalten werden. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan Festsetzungen. Entsprechend des Geruchsimmissionsgutachtens des Büros ACCON GmbH, 86926 Greifenberg, mit Stand 09.01.2024, können unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen unzulässige Geruchsimmissionen innerhalb der Planung und in angrenzenden Nutzungen vermieden werden. Immissionen und Emissionen umgebender Landwirtschaft sind im Rahmen der Grenzwerte sowie der üblichen Bewirtschaftung von Seiten einer Wohnnutzung ausdrücklich zu dulden.
BauGB, BBodSchG, BBodSchV BNatSchG	- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, - Innenentwicklung, - Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, - Begrenzung der Versiegelung, - Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, - Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen. - Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen, - Sanierung des Bodens und Beseitigung von Altlasten, - Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet wurden auf Grundlage der geologischen Verhältnisse ermittelt. Empfehlungen und Ergebnisse zur Bebauung und Erschließung des Planungsgebiets werden auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt. Altlasten sind nicht bekannt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzung zu Ausführung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen etc.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
WHG, BauGB	- Grundwasser- und Fließgewässerschutz, - Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, - Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, - Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, - Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche 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 übergeordnete beziehungsweise herausragende Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogel- schutzrichtlinien	Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. 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, 82234 Weißling stellt fest das unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotsstatbestände durch das Vorhaben entstehen.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Eingrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	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 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.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	Die Gemeinde Pittenhart ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2020, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.	Die Festlegung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans berücksichtigt die Ziele der Raumordnung. Vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Vorgaben und Ziele

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“ Darüber hinaus werden entsprechend Regionalplan keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung · Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, · Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, · Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, · Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Minimum.	der Regionalplanung und basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, 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.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Traunstein	Entsprechend des ABSP für den Landkreis Traunstein sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP	Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft	Änderung des FNPs im Parallelverfahren

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

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

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereichs zur Aufstellung des Bebauungsplans „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.

7.6.1 Schutzgut Mensch – Lärm- / Lichteinwirkung/ Geruch

7.6.1.1 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.

Entsprechend dem Lärmbelastungskataster LBK Bayern sind durch die Hauptverkehrsstraße jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet zu erwarten.

Dennoch ist durch die tangierende Trasse der Kreisstraße im Nahbereich grundsätzlich von Vorbelastungen durch Lärm, Licht und gegebenenfalls durch Erschütterung auszugehen.

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, überwiegend 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/Nach-Band-Sensors des Instruments Visible Infrared Radiometer Suite (VIIRS) der polarumlaufenden Satellitenmission Suomi NPP und NOAA-20, Kennzeichnung des Plangebiets (schematisch gelb umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Light pollution map © 2024 Microsoft Corporation © 2024 TomTom

Kunstlicht wurde aufgrund der schädlichen Wirkung auf Menschen und Tiere im Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG unter bestimmten Bedingungen als schädliche Um-

weltauswirkung 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.

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.

7.6.1.2 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 (Zugewegungen, 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 nördlichen Bereich des Plangebietes „befinden sich derzeit eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, eine Schreinerei, ein landwirtschaftlicher Betrieb und eine Mehrzweckhalle, die für Sport und für Veranstaltungen, die nach TA Lärm zu beurteilen sind, genutzt wird. Es wurde geprüft, ob durch die Ausweisung des Mischgebietes neue sogenannte einschränkende Rückwirkungen auf diese Anlagen nach TA Lärm bzw. Sportanlagen entstehen können.

Da nur teilweise Genehmigungsbescheide mit Auflagen zu den zulässigen Geräuschemissionen vorliegen, wurden der Berechnung Angaben der Betreiber bzw. (im Fall der Mehrzweckhalle) der Verwaltungsgemeinschaft Obing zugrunde gelegt.

Die Tankstelle mit Kfz-Werkstatt und die Schreinerei sind nach ihrer Betriebstypik gewerbegebietstypische Betriebe. Gespräche mit den Betreibern haben ergeben, dass diese Betriebe atypisch betrieben werden und daher mischgebietsverträglich sind. Dies ist auch für die Zukunft über städtebauliche Verträge mit der Gemeinde gesichert.

Die Berechnung der Geräuschemissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb zeigte, dass bei einer Abholung von Milch zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr der Immissionsrichtwert und das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm in zwei Baufeldern nicht eingehalten sind. Daher wurde eine Schallschutzwand am östlichen Rand des Planungsgebietes untersucht, die sicherstellt, dass zumindest in einem Baufeld im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss die Anforderungen der TA Lärm eingehalten sind.

Um einschränkende Rückwirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb zu vermeiden, muss zusätzlich in Baufeld 3 im zweiten Obergeschoss bzw. Dachgeschoss an der Ost- und an der Südfassade auf Fenster von nach DIN 4109 schutzbedürftigen Räumen verzichtet werden. Alternativ sind Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftigen Vorräume (verglaste Balkone, vorgehängte Fassaden o.ä.) vor Fenstern und Türen schutzbedürftiger Räume, die eine ausreichende Pegelminderung bewirken („architektonische Selbsthilfe“) möglich.

Bei der Wohnung über dem geplanten Einkaufsmarkt dürfen außerdem in der Ostfassade keine Fenster von Schlafräumen angeordnet werden.

Die Berechnung ergab außerdem, dass die Geräusche aus der Tankstelle mit Kfz-Werkstatt, der Schreinerei und der Mehrzweckhalle die Anforderungen der TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung einhalten, so dass auf diese durch die Planung keine sogenannten „einschränkenden Rückwirkungen“ entstehen.“

Die Empfehlungen und Maßnahmen, welche im Gutachten vorgeschlagen werden, sind in der weiteren Planung berücksichtigt.

Zu den Geruchsimmissionen führt der Gutachter aus:

An den geplanten Wohn- und Gewerbegebäuden 1 bis 4 wird sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr an einigen Fassadenseiten minimal überschritten. An Haus 1 betrifft dies die Nord- und Ostseite, an Haus 2 die Nord-, Ost- und Westseite, an Haus 3 die Ostseite, an Haus 4 die Ost- und teilweise Südseite.

An allen anderen Fassaden wird in beiden Schichten der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten.

Am gesamten Bestandsgebäude der Tankstelle wird in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Südseite sowie im gesamten Baufenster ist diese Überschreitung nur gering. Am Bestandsgebäude der Schreinerei wird auf der West-, Nord- und der nördlichen Ostseite in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Süd- und der südlichen Ostseite jedoch sicher eingehalten. Auch am Supermarkt im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der Süd- und Ostseite der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr in beiden Schichten überschritten.

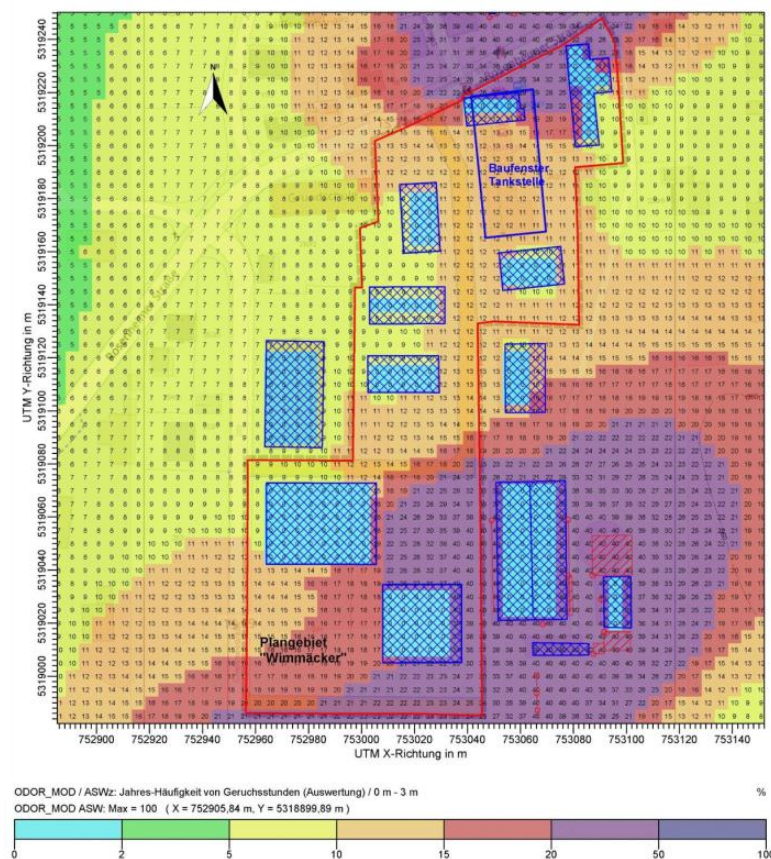


Abb. 6 Prognostizierte Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden in 0 bis 3 m
Quelle: Geruchsimmissionsgutachten, ACCON GmbH

Am gesamten Bestandsgebäude der Tankstelle wird in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Südseite sowie im gesamten Baufenster ist diese Überschreitung nur gering. Am Bestandsgebäude der Schreinerei wird auf der West-, Nord- und der nördlichen Ostseite in beiden Schichten der Immissionswert von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr überschritten, auf der Süd- und der südlichen Ostseite jedoch sicher eingehalten. Auch am Supermarkt im südlichen Bereich des Plangebiets wird auf der Süd- und Ostseite der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr in beiden Schichten überschritten.

Für die Wohnnutzungen der neuen Wohn- und Gewerbegebäude 1 bis 4 sowie auch für zukünftige Wohnnutzungen im Gebäude der Schreinerei wird empfohlen, eine geeignete Grundrissorientierung zu wählen, so dass sich in den Bereichen einer Überschreitung keine schutzbedürftigen Räume wie Kinder-, Schlaf- oder Wohnzimmer befinden bzw. über die Fassadenflächen, an denen der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten wird, ausreichend Lüftungsmöglichkeiten bestehen. So können die Bereiche der Überschreitungen vernachlässigt werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird für die Wohnungen der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über eine jeweils unbelastete Hausseite, auf der der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr eingehalten wird, empfohlen.

Da die Gestaltung zukünftiger Bebauung im Baufenster der Tankstelle noch völlig unklar ist, eine entsprechende Bebauung später eventuell eine Selbstabschattung verursachen kann, wird hier eine Einzelfallprüfung der Geruchsbelastung empfohlen, sobald konkretere Pläne einer zukünftigen Bebauung vorliegen. Bei der Planung sollte ebenfalls eine geeignete Grundrissorientierung gewählt werden, so dass sich im nördlichen Bereich der Bebau-

ung keine schutzbedürftigen Räume befinden bzw. den Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über eine Fassadenseite im südlichen Bereich vorgesehen werden.

Die Überschreitung an den beiden Bestandsgebäuden und somit auch an den Bestandswohnungen der Tankstelle und der Schreinerei wird überwiegend durch die Tierhaltung an der alten Hofstelle des landwirtschaftlichen Betriebs Rosenheimer Straße 6 verursacht. Diese Belastung ist ähnlich hoch wie an den Wohnhäusern in der unmittelbaren Nachbarschaft der alten Hofstelle dieses landwirtschaftlichen Betriebs und ist somit als ortsüblich anzusehen. Die Mitarbeiter der Tankstelle und der Schreinerei und die Bewohner dieser beiden Gebäude kennen die Geruchssituation als eine über einen langen Zeitraum gewachsene Gemengelage, in der sich die beiden Gebäude eingefügt haben und die gegenseitige Rücksichtnahme seit langer Zeit erfolgreich praktiziert wird.

Bei den Gewerbebetrieben bzw. Erweiterungen von Tankstelle oder Schreinerei sollte darauf geachtet werden, dass die Belastung der Mitarbeiter einen Wert von 25 % Geruchsstundenhäufigkeit nicht überschreitet. Dies gilt auch für die Mitarbeiter des Supermarktes, die Mitarbeiterräume sind auf der Nord- oder Westseite des Marktes zu planen, da dort der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet eingehalten wird.

Für mögliche Wohnungen im Obergeschoss des Supermarktes sollte der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit der Frischluftzufuhr über die Nord- oder Westseite vorgesehen werden.

Am Feuerwehrhaus wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet überschritten. Da es sich hierbei jedoch um eine freiwillige Feuerwehr handelt und sich daher dort niemand dauerhaft aufhält, ist dieser Bereich nicht als Beurteilungsfläche zu betrachten, höhere Immissionswerte sind hier wie z. B. auf einem Park- oder Spielplatz nicht unzulässig. Der Schutz der zukünftigen Beschäftigten und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.

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

7.6.1.3 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

7.6.2 Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

7.6.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 26 „Seen und Feuchtgebiete zwischen Obing und Rimsting“.

Entlang der, das Planungsgebiet tangierenden Kreisstraße TS21 verläuft der örtliche Radweg von Pittenhart nach Fridolfing (Freizeitwege-ID: 11974). Die Strecke ist zudem Bestandteil der sogenannten „Chiemgau – Obinger Trainingsrunde (Handbike-Tour 4, Freizeitwege-ID: 26226). In das vorhandene Wegenetz wird nicht eingegriffen.

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

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

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

7.6.2.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

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

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

7.6.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

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

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

7.6.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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

Potenzielle natürliche Vegetation

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

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

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

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

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

Schutzgebiete

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

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

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. 7 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 „Drachen 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. 8 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. 9 Ortsbegehung des Plangebiets

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

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

Brutvögel

In den unmittelbar vom Vorhaben betroffenen offenen Wiesenflächen sind Lebensstätten von Brutvögeln, mit wenigen Ausnahmen von einzelnen Brutpaaren besonders störungsunempfindlicher Arten, ausgeschlossen. Zumindest in den Gehölzen der Randbereiche (Thujenhecke, Einzelbäume) können aber vor allem freibrütende Arten des Siedlungsraumes durchaus jährlich ihre Nester anlegen. Zudem kann der v.a. baubedingt zu erwartende Lärm zu einer geringeren Bruterfolgsrate von brütenden Vogelarten im Umfeld führen. Es sollten daher vorsorglich neben einer Einschränkung des Fäll- / Rodungszeitfensters auch alternative Nistplatzmöglichkeiten in Form von Vogelkästen im weiteren Umfeld (ca. 300 m um das Untersuchungsgebiet) geschaffen werden. Weiterhin ist zu beachten, dass durch große Glasflächen das Kollisionsrisiko für Vogelarten nicht signifikant erhöht werden darf, auch wenn solche aktuell nicht absehbar sind. Südlich grenzen an den Geltungsbereich weitläufige strukturarme Offenlandlebensräume an. Diese können wertvolle 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."

7.6.3.2 Baubedingte Auswirkungen

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

Die nördlichen und östlichen Baumstrukturen werden mit vorliegender Planung bauplanungsrechtlich gesichert. Ein direkter Eingriff wird durch das geplante Vorhaben nicht begründet.

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

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

Insgesamt sind baubedingt, aufgrund der Größe des Planungsgebiets, unter Beachtung der rechtlichen Regelungen und Vorgaben für Rodungs- und Abbrucharbeiten, nach derzeitiger Einschätzung baubedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7.6.3.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die zentralen Bereiche des Plangebiets sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorgeprägt. Es bestehen somit bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“.

Für potenziell vorkommende Nahrungsgäste gehen durch die vorliegende Planung, in Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen, begrenzt Teile des Nahrungslebensraumes verloren. In den unmittelbar angrenzenden Wiesenflächen sind jedoch geeignete und erreichbare Nahrungshabitate in gleicher oder besserer Qualität vorhanden. Deshalb und aufgrund der Größe der Gesamtjagdreviere sowie der Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist der Verlust von Teillebensräumen als gering erheblich einzustufen.

Die geplanten Entwicklungsflächen weisen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung auf. Dies beinhaltet vor allem die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung von Flachdächern bei Nebenanlagen.

In die, im Norden und Osten vorhandenen beziehungsweise angrenzenden Gehölzstrukturen wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen und stehen daher künftig grundsätzlich als Lebensraum und Nahrungshabitat weiterhin zur Verfügung.

Die überplanten Erweiterungsbereiche weisen keine wertvollen und geschützten Biotopstrukturen auf. Das Gebiet weist aufgrund der tangierenden Kreisstraße grundsätzlich eine Vorbelastung auf.

Mögliche Wechselwirkungen und Wanderrouten sind aufgrund der vorhandenen Nutzungen größtenteils bereits gestört beziehungsweise unterbrochen.

Mit der Umwandlung der Fläche wird es nach derzeitiger Einschätzung nicht zu einer wesentlichen Steigerung der Lichteinwirkungen in die umgebende Landschaft kommen.

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Regelungen werden die Auswirkungen nach derzeitiger Einschätzung als gering erheblich eingestuft.

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen und der Erweiterungsflächen in vergleichsweise geringfügigem Umfang sowie aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Eingrünung sind erhebliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Die zusätzlichen anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden somit in der Gesamtbetrachtung insgesamt als gering erheblich eingestuft.

7.6.3.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

7.6.4 Schutzgut Fläche

7.6.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und 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.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

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.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden. Der Geltungsbereich weist bisher keine Degradation des Schutzgutes Fläche z.B. durch Nutzungseinschränkungen o.Ä. auf.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,86 ha, wobei auf ca. 1,406 ha eine zusätzliche bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Die Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

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

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung von insgesamt ca. 1,406 ha.

Die landwirtschaftlichen Flächen stehen nicht mehr für eine Bewirtschaftung zur Verfügung. Der Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen schränkt die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaft weiter ein.

Die Planung orientiert sich an der bestehenden Rosenheimer Straße und der Chiemseestraße und ermöglicht so die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur in Form von einer Erschließung (Straße, Leitungen für Ab- und Frischwasser etc.).

Baubedingt sind aufgrund der Art der Planung keine externen Baustelleneinrichtungsflächen notwendig. Die baubedingten Auswirkungen werden daher mit einer geringen Erheblichkeit beurteilt.

Die vorliegende Planung sieht die Kombination verschiedener Nutzungen auf engem Raum vor, wobei zusätzlich auch eine Stapelung von Nutzungen wie Photovoltaik und Zisternen im Gebiet fokussiert wird.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Flächensparen werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen für das Schutzgut Fläche als mittel erheblich bewertet.

7.6.4.2 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

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

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

7.6.5 Schutzgut Boden

7.6.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

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

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

Im Planungsgebiet 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).

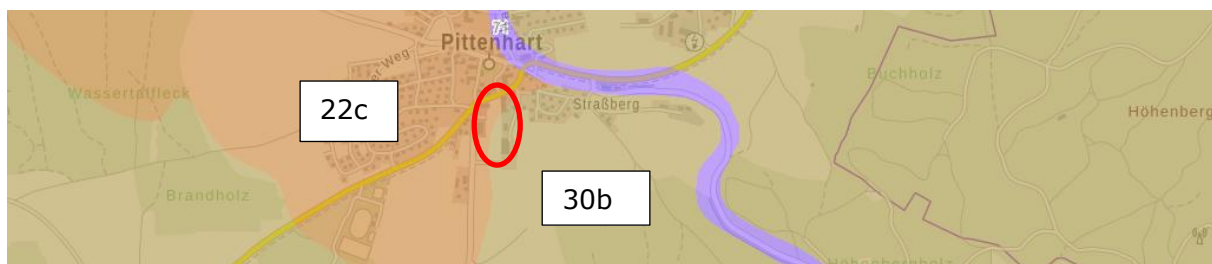


Abb. 10 Auszug aus Übersichtsbodenkarte UEBK25 von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab

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.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

7.6.5.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

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

Generell ergeben sich folgende Auswirkungen:

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

Nachdem die Böden im Geltungsbereich mehrheitlich bisher wenig verändert worden sind, und landwirtschaftlich wertvolle Böden das Plangebiet prägen sind die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden insgesamt als hoch zu bewerten.

7.6.5.3 Anlagebedingte Auswirkungen

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

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

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

Die vorliegende Planung bewirkt im Bereich privater, zu begrünenden Freiflächen und der geplanten Ausgleichsflächen im Randbereich des Planungsgebiets eine Bodenverbesserung beziehungsweise zu einem Schutz des Bodens durch eine extensivierte Nutzung sowie durch Gehölzpflanzungen.

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

7.6.5.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

In Anbetracht der vorhandenen Nutzungen im nördlichen Planungsgebiet und der geplanten Nutzung sind nach derzeitiger Einschätzung in Bezug auf das Schutzgut Boden keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

7.6.5.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

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

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

7.6.6 Schutzgut Wasser

7.6.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

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.

Detaillierte Angaben über wild abfließendes Oberflächenwasser liegen nicht vor. Entsprechend der Übersichtskarte zu Oberflächenabfluss und Sturzfluten sind mittig im Gebiet starke Abflussraten bei extremen Niederschlägen möglich (siehe folgende Karte).



Abb. 11 Auszug aus der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut von Bayern mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – o. Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern – Boden © 2024 LfU

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 geotechnische Bericht ermittelt den Grundwasserstand mit etwa 5 – 6m unterhalb Gelände.

7.6.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

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

Grundwasser

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

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

Die baubedingten Auswirkungen werden als gering erheblich eingestuft.

7.6.6.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

Für die Baugrundstücke wird die Grundflächenzahl auf 0,6 begrenzt. Als Kompensationsmaßnahme wird, im Sinne einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushalts, eine Begrenzung der versiegelten Fläche durch zum Beispiel Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze angestrebt.

Als weitere Minimierungsmaßnahme sind überdachte Stellplätze, wenn sie mit Flachdächern hergestellt werden, zu begrünen. Das zurückgehaltene und verdunstete Regenwasser trägt zur Erhaltung des örtlichen Wasserkreislaufs bei.

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

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

7.6.6.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

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

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

7.6.7 Klima und Lufthygiene

7.6.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

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

Das Klima des tertiären Hügellandes, die naturräumliche Haupteinheit, in der sich das 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. 10 Änderungssignale Mittlere Jahrestemperatur / Jahresniederschlag

Datenquelle: Bayerisches Klimainformationssystem BayKIS © 2023 LfU

7.6.7.2 Baubedingte Auswirkungen

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

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

7.6.7.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine wesentlichen Gehölzstrukturen verloren.

Die ortsbildprägenden Strukturen im Westen des Planungsgebiet (Baumreihe aus Birken) bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

Mit nachteiligen Auswirkungen auf bestehende Kaltluftbahnen ist nicht zu rechnen.

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

7.6.7.4 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, mit Ausnahme der Tankstelle, 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.

Durch den Betrieb der Tankstelle ist kleinflächig potenziell die Gefahr von Immissionen gegeben. Durch Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen können negative Auswirkungen auf umliegende Nutzungen vermieden werden.

Das Verkehrsaufkommen wird sich durch das geplante Vorhaben erhöhen, ist jedoch ausschließlich vom Ziel- und Quellverkehr bestimmt. Durch die Errichtung des Nahversorgers und der Tankstelle kann es zu einer moderaten bis mittleren Steigerung des Zielverkehrs kommen. 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.

Art. 44a BayBO regelt die Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) u. a. für Nichtwohngebäude (Abs. 2). Auf geeigneten Dachflächen sind demnach Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie in angemessener Auslegung (Modulfläche über mindestens 1 / 3 der geeigneten Dachfläche) zu errichten und zu betreiben.

Ergänzend setzt der Bebauungsplan eine PV Pflicht auch für Wohngebäude fest.

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.

7.6.7.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

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

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

7.6.8 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

7.6.8.1 Beschreibung Bestand

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

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

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

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

7.6.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.9.1 Beschreibung Bestand

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

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

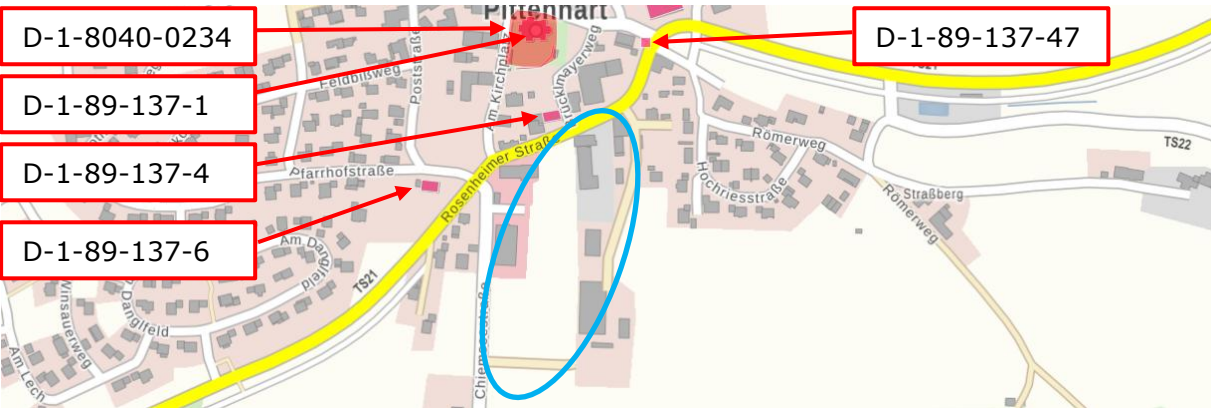


Abb. 13 Denkmaldaten mit Bau- und Bodendenkmälern (rot gekennzeichnet), mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas – Denkmal © StMFH; Geobasisdaten © 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung; Pittenhart © 2024 BLfD

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

7.6.9.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

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

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

7.6.9.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor

Tab. 13 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

7.6.10 Wechselwirkungen

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

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

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



Abb. 15 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

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

Lese- richtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land- schaft	Kultur- und Sach- güter
Mensch		Nahrungs- grundlage Schönheit des Lebens- umfeld	Lebensraum	Grundlage der Land- wirtschaft	Trinkwasser- sicherung / Nahrungs- versorgung Oberflächen- gewässer als Erholungs- raum	Luftqualität sowie Mikro- und Makro- klima als Einflussfak- tor auf den Lebensraum	Erholungs- raum und Identifika- tion	Schönheit des Lebens- umfelds 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-derte 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	Wahrneh-mbarkeit 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-höht 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-teris-tikum 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. 14 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

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

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

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

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

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

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

Die moderne Landwirtschaft ist unter Einhaltung der geltenden Fachgesetze und aufgrund von Cross-Compliance-Vorschriften (Bindung bestimmter EU-Agrarzahlungen an Verpflichtungen aus den Bereichen „Umweltschutz“, „Gesundheit von Mensch, Tier und Pflanze“ sowie „Tierschutz“) sowohl an die Erhaltung von Flächen in einem guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand als auch an die Einhaltung von Mindestanforderungen in der Betriebsführung (z. B. Nitratrichtlinie) gebunden.

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

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

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

Eine Erweiterung und damit Sicherung des bestehenden Schreinereibetriebs wäre nicht möglich. In Pittenhart würde weiterhin der Bedarf für einen Nahversorger bestehen. Der Bedarf an Wohnfläche wäre weiterhin hoch.

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

Im Bebauungsplan „Wimmäcker“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Entwicklung und Erweiterung eines vorgeprägten Standortes.
- Durchgrünung des Plangebiets mit Pflanzen mit Mindestqualitäten.
- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Anbindung an vorhandene Siedlungseinheit.
- Höhenbegrenzung der Gebäude.
- Teilweise Erhalt und Sicherung von landschaftsbildprägenden, geschützten Gehölzstrukturen.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Überwiegende Nutzung / Beanspruchung von Flächen mit einer geringen Biotopausstattung und geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- Ausführung von Einfriedungen ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.

- Umfassende und detaillierte Festsetzungen zur Grünordnung, wie zum Beispiel Entwicklung von Grünflächen, Mindestpflanzgebote standortgerechter und klimaverträglicher Bäume und Sträucher, Vorgaben zu Mindestqualitäten, Ausbildung naturnaher Heckenpflanzungen etc.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.
- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Boden / Wasser

- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.
- Versickerung der anfallenden Dachwasser und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.
- Festsetzungen zum Rückhalt von Niederschlagswasser durch Zisternen.
- Festsetzung von Grün- und Freiflächen zur Ein- und Durchgrünung.
- Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.
- Anpassung des Baugebiets an die vorhandene Topografie bzw. Vorgaben zur Höhenlage der Gebäude zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von wesentlichen Veränderungen der Oberflächenformen.
- Begrenzende Vorgaben zur Geländemodellierung, keine Ausbildung von Stützmauern zulässig.

Schutzgut Klima / Luft

- Keine zusammenhängende Bebauung, somit ist keine Riegelwirkung gegeben.
- Individuelle Umsetzung einer umweltfreundlichen Wärme- und Stromversorgung der Gebäude.
- Wahrung größtmöglicher Abstände zu angrenzenden bebauten Bereichen zur Ermöglichung von Kalt- und Frischluftabfluss.
- Umfangreiche und detaillierte Festsetzungen zur Sicherstellung einer umfassenden Ein- und Durchgrünung.
- Empfehlungen / Förderung der Nutzung von erneuerbaren Energien.

Schutzgut Landschaftsbild

- Vorgaben zur Sicherstellung einer Durchgrünung,
- Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden,
- Erhalt und Sicherung bestehender Gehölzstrukturen.

7.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

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

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

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete).

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

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets: ca. 18.600 m²

Flächen mit Baubestand abzgl. ca. 4.180 m²

Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich ca. 14.420 m²
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff

7.9.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Gebietskategorie

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

- Intensiv genutzte Flächen für die Landwirtschaft,
- Beanspruchte und anthropogen geprägte Flächen im Gebäudeumfeld, z. T. mit bestehendem Gehölzbestand

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

Eingriffsbereich:

Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, Acker- / Grünlandnutzung

Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, Acker- / Grünlandnutzung
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer, keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wesentlich wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Lage mit Fernwirkung
Gesamtbewertung	I (Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 15 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“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie I überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> Intensiv genutztes Grünland: **Kategorie I**
Gebiete geringer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Aufgrund der mittleren Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild der Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ist tendenziell in Bezug auf den Kompensationsfaktor grundsätzlich ein mittlerer bis oberer Wert zu wählen.

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

Im Zusammenhang mit weiteren Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung und zur Begrenzung der Versiegelung erfolgt die Zuordnung des Kompensationsfaktors im mittleren Wertebereich.

Eingriffsbereich: Baumreihe

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	II	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, Freiflächen in Gebäudeumfeld, in Teilen landwirtschaftlich genutzt (Grünland)
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer, keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 16 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Schutzgüter wird das Planungsgebiet der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> vorgeprägte Bereiche:

Kategorie II

Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Durch die Planung wird in die vorhandenen Gehölzstrukturen eingegriffen. Die bestehenden Gehölzstrukturen stellen für das örtliche Kleinklima, aber vor allem für Artvorkommen und das Landschaftsbild eine mittlere Bedeutung am ansonsten strukturarmen Ortsrand von Pittenhart dar. Der Gehölzbestand weitgehend erhalten.

Die Zuordnung des Kompensationsfaktors erfolgt daher im unteren Wertebereich.

Eingriffsbereich:

Vorgeprägte Bereiche im Gebäudeumfeld, z. T. mit Gehölzbestand

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	III	Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten, Alte Einzelhecke
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	I	Keine Oberflächengewässer, keine Anzeichen für hohe Grundwasserstände, wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser und die Grundwasserströme sind nicht zu erwarten
Klima / Luft	I	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	III	Bereiche mit Ensemblewirkung (kleinräumig strukturiert)

Eingriffsflächen		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Gesamt-bewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

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

In der Gesamtbetrachtung der einzelnen Schutzgüter wird das Planungsgebiet der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

> vorgeprägte Bereiche:

Kategorie II

Gebiete mittlerer Bedeutung f. Naturhaushalt u. Landschaft

Durch die Planung wird in die vorhandenen Gehölzstrukturen eingegriffen. Die bestehenden Gehölzstrukturen stellen für das örtliche Kleinklima, aber vor allem für Artvorkommen und das Landschaftsbild eine mittlere bis hohe Bedeutung am ansonsten Strukturarmen Ortsrand von Pittenhart dar.

Die Zuordnung des Kompensationsfaktors erfolgt daher im oberen Wertebereich.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Entsprechend Festsetzung des Bebauungsplanes ist innerhalb des Planungsgebiets für die überbaubaren Grundflächen des Sondergebiets 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 hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen.

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

Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

NATURSCHUTZRECHTL. EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

-  Flächen mit Baubestand
§ 34 BauGB, nicht ausgleichsrelevant
-  Kategorie I
Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
-  Kategorie II
Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

-  Untersuchungsbereich
-  168/11
-  Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 168/11
-  Bebauung Bestand



Abb. 16 Einstufung des Planungsgebiets nach Gebietskategorie/Eingriffstyp – o.M.
Kartengrundlage: DFK © 2023 Bay. Vermessungsverwaltung

7.9.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

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

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

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

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

			Fläche (ca.-Werte)
A Ermittlung der Eingriffsflächen			
A.1	Geltungsbereich des Planungsgebiets		ca. 18.600 m²
A.2	Flächen mit Baubestand		abzgl. ca. 3.460 m²
A.3	Öffentliche Verkehrsfläche Bestand		abzgl. ca. 630 m²
A.4	Flächen mit Umgestaltung / Nutzungsänderung i. S. der Eingriffsregelung		ca. 14.510 m²
B Erforderlicher Ausgleich			
B.1	<u>Eingriffsflächen Kategorie I: Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen</u>		
B.1.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche	Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie I
B.1.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.1.3	<u>Ausgleichsfaktor</u>		
	Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,3 – 0,6
	Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		0,4
B.1.4	<u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
	<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
	Eingriffsflächen Flur Nr. 230/2 (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		ca. 12.560 m²
	Ausgleichsfaktor		0,4
B.1.5	Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)		ca. 5.025 m²
B.2	<u>Eingriffsflächen Kategorie II: vorgeprägte Flächen mit Gehölzbestand</u>		
B.2.1	<u>Gebietskategorie</u>		
	Flächen im Gebäudeumfeld, z. T. landwirtschaftlich genutzt (Grünland)	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.2.2	<u>Eingriffstyp</u>		
	GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A

B.2.3 <u>Ausgleichsfaktor</u>		
Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,8 – 1,0
Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		1,0
B.2.4 <u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
Eingriffsfläche Flur Nr. 231 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		ca. 1.230
Ausgleichsfaktor		1,0
B.2.5 <u>Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)</u>		ca. 1.230 m²
B.3 <u>Eingriffsflächen Kategorie II: Baumreihe</u>		
B.3.1 <u>Gebietskategorie</u>		
Flächen im Gebäudeumfeld, z. T. landwirtschaftlich genutzt (Grünland)	Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	Kategorie II
B.3.2 <u>Eingriffstyp</u>		
GRZ > 0,35	Hoher Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad	Typ A
B.3.3 <u>Ausgleichsfaktor</u>		
Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“		0,8 – 1,0
Gewählter Ausgleichsfaktor in Berücksichtigung der vorhandenen Situation und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung		8,0
B.3.4 <u>Resultierender Bedarf an Ausgleichsflächen</u>		
<i>Fläche Eingriff x Faktor Ausgleich</i>		
Eingriffsfläche Flur Nr. 231 T (entspr. digitaler Flächenermittlung auf Grundlage Karte Einstufung des Planungsgebiets)		ca. 630 m ²
Ausgleichsfaktor		0,4
B.3.5 <u>Ausgleichsflächenbedarf (gerundet)</u>		ca. 252 m²
B.5 <u>Zusammenfassung</u>		
Eingriffsfläche gesamt		ca. 14.420 m²
Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie I (siehe Ziff. B.1)		ca. 5.025 m ²
Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie II (siehe Ziff. B.2)		ca. 1.230 m ²
Ausgleichsflächenbedarf Eingriffe Kategorie II (siehe Ziff. B.3)		ca. 252 m ²
Ausgleichsflächenbedarf gesamt		ca. 6.507 m²

Tab. 18 Übersichtstabelle Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarf

7.9.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleichsbedarf von 0,651 ha wird extern von zwei gemeindlichen Ökokontoflächen abgebucht:

Pittenhart-Wertstoffhof, Flurnummern 168,644 und 645

Entsprechend der Unterlagen des Landschaftsarchitekturbüros Sabine Löw-Wurmannstetter, 83361 Kienberg, wird die Ökokontofläche wie folgt beschrieben:

„Auf diesem Ökokonto wurden im Jahr 2022 ein „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“, ein „artenreicher Saum nasser Standorte“ und ein „wechselfeuchter Bereich“ geschaffen, zudem wurde ein bestehender Graben renaturiert und es wurden Gehölze gepflanzt.“

Die Fläche ist bis auf 0,424 ha bereits anderen Eingriffen zugeordnet. Unter Berücksichtigung der Verzinsung über den Zeitraum von 4 Jahren mit je 3 % entspricht die noch zu Verfügung stehende Ausgleichsfläche 0,467 ha.

Bei der für den vorliegenden Eingriff zugeordneten Fläche handelt es sich um „mäßig extensiv genutzten artenreichen Grünland“.

Die Gemeindliche Ökokontofläche ist durch die Abbuchung vollständig zugeordnet.

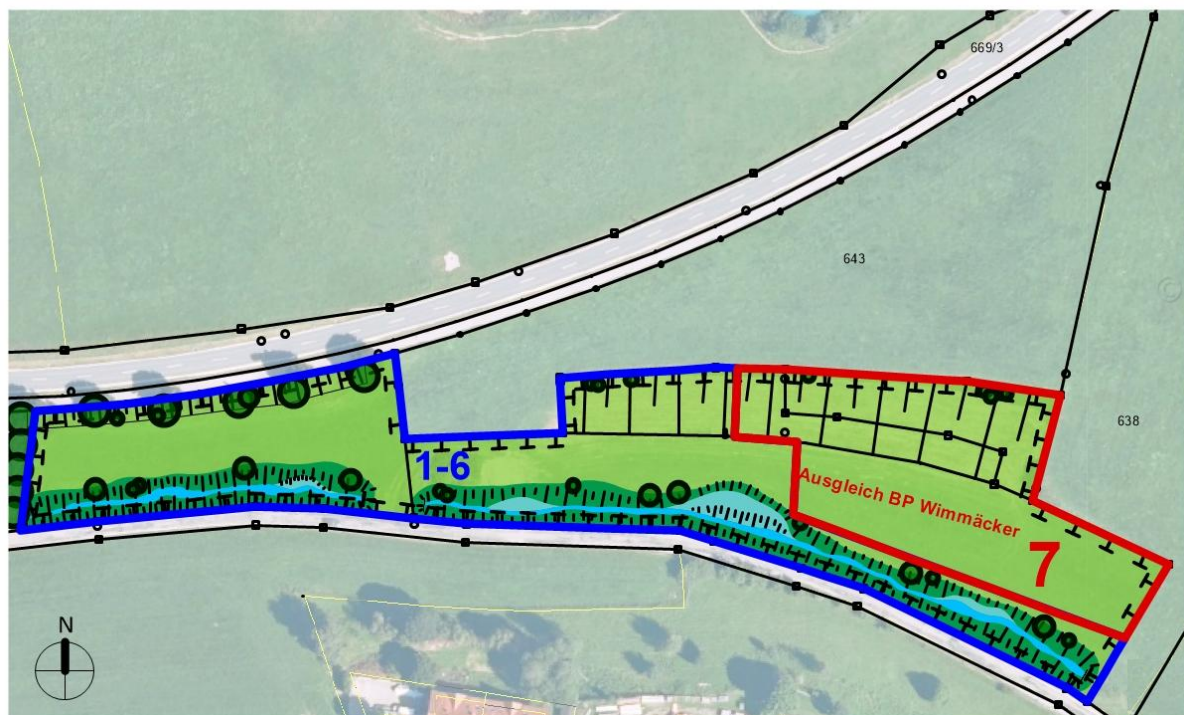
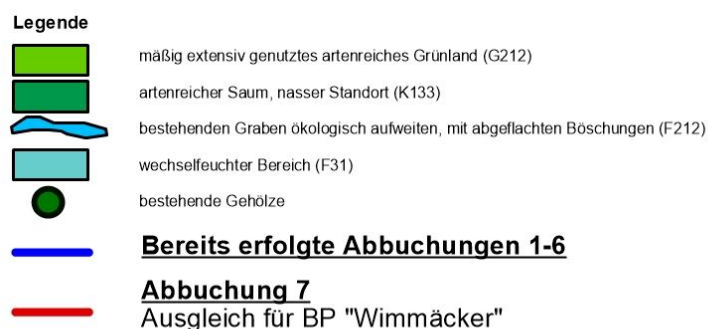


Abb. 17 Auszug aus dem Genehmigungsentwurf der Ökokontofläche – Ohne Maßstab
Quelle: Sabine Löw-Wurmannstetter Landschaftsarchitektenbüro, 2024

Pittenhart-Mooswiesen, Flurnummer 1082

Die Herstellung des gemeindlichen Ökokontos erfolgte im Jahr 2022.

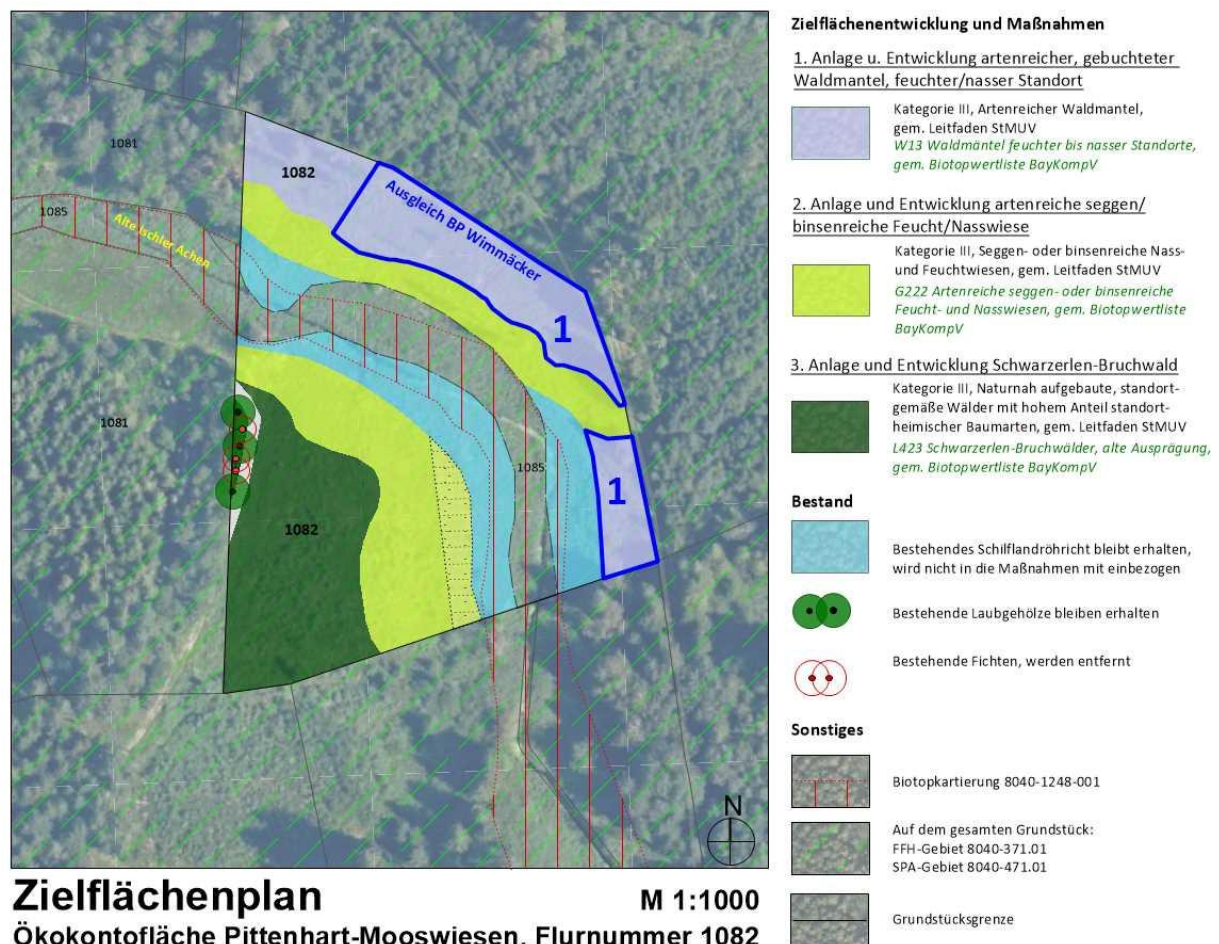
Entsprechend der Unterlagen des Landschaftsarchitekturbüros Sabine Löw-Wurmannstetter, 83361 Kienberg, wird die Ökokontofläche wie folgt beschrieben:

„artenreicher Waldrand feuchter Standorte, eine „seggen- oder binsenreiche Nass- und Feuchtwiese“ und ein „naturnah aufgebauter, standortgemäßer Wald/ Schwarzerlen-Burchwald“ geschaffen.“

Die Ökokontofläche hat eine Gesamtgröße von 0,720 ha. Unter Anrechnung des Aufwertungsfaktors und einer Verzinsung von 3 Jahren mit jeweils 3 % wird eine Fläche von 0,166 ha im Bereich des artenreichen Waldrands abgebucht, welche der geforderten Fläche von 0,182 ha entspricht.

Im Bereich des artenreichen Waldrands verbleibt eine Restfläche von 0,054 ha. Die Restfläche des gesamten Ökokontofläche beträgt 0,554 ha.

Der abgebuchte Teilbereich wurde als artenreicher Waldrand entwickelt (siehe folgende Abbildung).



LEGENDE

Abbuchungen

1. Abbuchung für BP "Wimmäcker"

Abb. 18 Auszug aus dem Genehmigungsentwurf der Ökokontofläche – Ohne Maßstab
Quelle: Sabine Löw-Wurmannstetter Landschaftsarchitektenbüro, 2024

Zusammenfassung

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 0,651 ha wird durch die Abbuchungen auf den gemeindlichen Ökokontoflächen erbracht.

7.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1

BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

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

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

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

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

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.

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante. Bei dieser würde das Gelände unverändert erhalten bleiben. Insgesamt würde die Nullvariante zu keinen wesentlichen Änderungen im Vergleich zum jetzigen Bestand führen, so dass keine 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. Zudem wäre in einem Gewerbegebiet keine Wohnnutzung zulässig.

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

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

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

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pittenhart
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein (BayStMUG 2014)

- Artenschutzkartierung Bayern (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministerium der Finanzen und Heimat
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD
- Lärmgutachten mit Stand 22.10.2025, STEGER & PARTNER GMBH, Rosenheim
- Geruchsimmissionsgutachten mit Stand 09.09.2024, ACCON GmbH, Greifenberg
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- artenschutzrechtliche Vorprüfung mit Stand vom 03.05.2023, Dipl. Ing. Ralph Hildebrandt, Obing

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

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten, Altablagerungen oder sonstige Hinweise auf eine Bodenbelastung bekannt. Sollten während der Planung oder späteren Bauausführung diesbezügliche Fälle bekannt werden, so ist umgehend das zuständige Umweltamt des Landkreises Traustein zu benachrichtigen.

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

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

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

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

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

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

7.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Die Gemeinde Pittenhart plant die Ausweisung eines 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: Lärm / Licht/ Geruch	mittel	mittel	mittel	mittel
Mensch: Erholung / Freiraum	gering	gering	gering	gering
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	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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

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

Auch das Schutzgut Mensch: Lärm/ Licht/ Geruch aber auch das Schutzgut Fläche weist 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 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 7.8 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

Anlagen

- Geotechnischer Bericht, Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, Traunstein, 01.08.2024.
- Schalltechnische Untersuchung, Steger & Partner GmbH, Karlsfeld/Rosenheim, Bericht-Nr. 6050-01/B3/pel, 22.10.2025
- Geruchsimmissionsgutachten, ACCON GmbH, Greifenberg, Bericht-Nr. ACB-0124-226254/07, 09.09.2024.
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Dipl. Biol. Ralph Hildenbrand, Weßling, 03.05.2023.

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, Greifenberg, 09.09.2024
- SCHALLSCHUTZGUTACHTEN
STEGER & PARTNER GMBH Lärmschutzberatung, Karlsfeld, Bericht 6050-01/B3/pel vom 22.10.2025
- ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN
Hildebrand, Ralph, Dipl. Biologe, Weßling, 03.05.2023
- ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM BAYERN – LANDKREIS TRAUNSTEIN
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München,
Stand: Juni 2008
- FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHFTSPLAN DER GEMEINDE PITTENHART