



Verwaltungsgemeinschaft Obing
Kienberger Str. 5
83119 Obing

**Gemeinde Pittenhart, Landkreis Traunstein;
21. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes "Wimmäcker";
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern nimmt als höhere Landesplanungsbehörde wie folgt Stellung:

Planung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überplanung des Bereichs südlich der Rosenheimer Straße (Kreisstraße TS 21) und östlich der Chiemseestraße (Kreisstraße TS 19), im Süden des Hauptortes Pittenhart, geschaffen werden. Konkret vorgesehen ist die Errichtung von fünf Wohn- und Geschäftsgebäuden mit Tiefgaragen im Norden des Plangebietes. Im Süden des Plangebietes sind die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Backshop sowie Wohnungen im Obergeschoss und der Neubau eines Feuerwehrhauses geplant. Dieses sei erforderlich, da der aktuelle Standort im Ortszentrum (Brücklmayerweg 7) keine ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten biete und der Bestand nicht mehr den aktuellen Standards eines Feuerwehrhauses entspreche. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich eine Schreinerei (Fl.Nr. 241/2) und eine Tank-

stelle mit Kfz-Werkstatt (Fl.Nr. 242/2). In der Tankstelle sind auch ein Getränkemarkt und ein Backshop integriert. Im Zuge der vorliegenden Planung sollen Teile der Kfz-Werkstatt abgebrochen und durch zwei der fünf geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude ersetzt werden. Ebenso sollen für die Schreinerei Möglichkeiten für den Um- und Ausbau von Wohnungen geschaffen werden, da aufgrund der Altersstruktur der Eigentümer und fehlender Nachfolge mittelfristig mit einer Aufgabe des Schreinereibetriebes zu rechnen sei. Westlich des Plangebietes befinden sich das Schulgebäude für Grundschulkinder aus Pittenhart und Obing sowie eine Mehrzweckhalle. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung bzw. des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 231, 241/2 und 242/2 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 230 der Gemarkung Pittenhart. Er hat eine Größe von insgesamt ca. 1,86 ha und soll als Mischgebiet dargestellt bzw. festgesetzt werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich im Norden als Mischgebiet und im Süden überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Teilfläche im Südwesten (südlich der bestehenden Mehrzweckhalle) ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Berührte Belange

Siedlungsstruktur

Durch die vorliegende Planung soll ein bereits bestehender Siedlungsansatz in zentraler Lage am Hauptort Pittenhart einer flächeneffizienten Wohn- und Geschäftsnutzung zugeführt werden. Sie trägt damit dem raumordnerischen Erfordernis einer kompakten, auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrierten Siedlungsentwicklung (vgl. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.2 Z) Rechnung. Demzufolge kann die Planung einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen leisten und dient damit letztlich der Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der bestehenden Siedlungsstruktur in der Gemeinde Pittenhart im Sinne des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 1.2.6 G. Insbesondere durch die im Plangebiet vorgesehene vertikale Nutzung der Gebäude und die Situierung der Parkplätze in Tiefgaragen wird diese dem Erfordernis des Flächensparens nach LEP 3.1.1 G in besonderer Weise gerecht.

Einzelhandel

In den vorliegenden Planunterlagen ist wie oben beschrieben die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit angegliedertem Backshop vorgesehen.

Einzelhandelsgroßprojekte sind aufgrund ihrer unterschiedlichen räumlichen Auswirkungen gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 5.3 zu prüfen. Aufgrund der Festlegungen im LEP dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausnahmen für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden zulässig. Dabei hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (vgl. LEP 5.3.1 und 5.3.2).

Auf Basis der vorgelegten Unterlagen kann nicht festgestellt werden, ob es sich bei der Planung für den vorgesehenen Lebensmittelmarkt um ein Einzelhandelsgroßprojekt handelt und diese folglich in den Anwendungsbereich von LEP 5.3 fällt. Für eine abschließende Prüfung bitten wir die Verkaufsflächen für die angedachten Einzelhandelsnutzungen mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

Weiterhin wäre die Frage, ob für den geplanten Lebensmittelmarkt gem. §11 Abs. 3 BauNVO die Ausweisung eines Sondergebiets erforderlich ist, als baurechtliche Frage durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz

Aufgrund der teilweisen Lage des Plangebietes in einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (vgl. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RP 18) kommt einer schonenden Einbindung der geplanten Neu- bzw. Ersatzbauten in das Orts- und Landschaftsbild ein besonderes Gewicht zu (vgl. RP 18 B I 3.1 Z, vgl. auch LEP 7.1.1 G, RP 18 B II 3.1 Z). Wir bitten diesbezüglich die Planung im Detail eng mit der unteren Bauaufsichts- und unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, um den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz (vgl. LEP 7.1.6 G) gerecht zu werden.

Immissionsschutz

Geräuschemissionen

Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung wird laut Begründung eine schalltechnische Untersuchung durch die „Steger & Partner GmbH“ durchgeführt, deren Ergebnisse im nächsten Verfahrensschritt in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden sollen.

Geruchsimmissionen

Zudem wurde aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetriebe östlich sowie südwestlich des Plangebietes (Rosenheimer Straße 6 auf dem Flurstück 229 und Chiemseestraße 12 auf dem Flurstück 252) von der „ACCON GmbH“ ein Geruchsimmissionsgutachten mit Datum vom 09.01.2024 erstellt.

Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der Schutz zukünftiger Beschäftigter und Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe gewährleistet sei, sofern die Mitarbeiterräume des Einkaufsmarktes auf der Nord- oder Westseite des Marktes vorgesehen werden. Für die geplanten Wohnungen im Obergeschoss des Einkaufsmarktes wird der Einbau einer zentralen Lüftungsanlage mit Frischluftzufuhr von der Nord- oder Westseite des Hauses empfohlen.

Bei Vorlage der schalltechnischen Untersuchung sind deren Ergebnisse ebenso wie die des bereits erstellten Geruchsimmissionsgutachtens mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären, um sicherzustellen, dass die Planung den Belangen des Immissionsschutzes (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) gerecht wird.

Erneuerbare Energien / Klimaschutz

Gemäß LEP 6.2.1 Z sind erneuerbare Energien dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. auch RP 18 B V 7.1 Z, 7.2 Z). Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Festsetzung einer Solarmindestfläche von 40 % der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen wird im Sinne der genannten Festlegungen befürwortet.

Ergebnis

Bezogen auf die berührten Belange des Einzelhandels kann die Planung landesplanerisch nicht abschließend beurteilt werden. Wir bitten daher im weiteren Verfahren die Verkaufsflächen für die angedachten Einzelhandelsnutzungen mit in die Planunterlagen aufzunehmen.

Zudem sind die von der Planung berührten Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie des Immissionsschutzes, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, zu berücksichtigen.

Unter diesen Voraussetzungen stehen Erfordernisse der Raumordnung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan „Wimmäcker“ nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

A solid black horizontal bar used to redact a signature.