

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung

(§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

Wichtiger Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

Gemeinde Pittenhart

☐ Änderung des Flächennutzungsplanes ☐ mit Landschaftsplan

☒ **Aufstellung Bebauungsplan „Wimmäcker“**

für das Gebiet Fl.Nr. 242/2 und 230 (nördl. Teilbereich)

☐ mit Grünordnungsplan
dient der Deckung dringenden Wohnbedarfs ☐ ja ☐ nein

☐ Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

☐ Sonstige Satzung

☒ **Frist für die Stellungnahme 11.03.2024 (§ 4 BauGB)**

☐ Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Träger öffentlicher Belange

**Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein**

Name / Stelle des Trägers öffentlicher Belange (mit Anschrift und Tel. Nr.)

Untere Bauaufsichtsbehörde,

☐ Keine Einwände

☐ Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

☐ Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

☐ Einwendungen

☐ Rechtsgrundlagen

☐ Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

☒ Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Grundsätzlich besteht mit der Änderung Einverständnis seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde. Vorgespräche haben dazu bereits Vorort in der Vergangenheit stattgefunden.

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden.

Vor diesem Hintergrund ist zu klären, ob die landwirtschaftliche Nutzung des bestehenden Anwesens Rosenheimerstraße 6 mit der Aussiedelung der Ställe aufgegeben wurde, wie bereits im FNP Verfahren ausgeführt. Sofern dies nicht schriftlich vom Eigentümer mitgeteilt ist, müsste das Anwesen ggf. in die Geruchsbegutachtung einbezogen werden. Eine Wiederaufnahme der landw. Nutzung wäre derzeit nach unserem Kenntnisstand baurechtlich zulässig.

Ggf. ist der Ausschluss einer Wohnnutzung in den nördlichen Gebäuden im Bereich „Wilmäcker“, Schreinerei und Tankstelle, wegen der Nähe zur (Alt-) Hofstelle in Erwägung zu ziehen.

Um eine Beeinträchtigung der Hofstelle durch heranrückende Wohnbebauung auf Fl.Nr. 229 auszuschließen, wird auf die Abstimmung des Immissionsgutachtens mit dem Sachgebiet Immissionsschutz verwiesen.

A Festsetzungen durch Planzeichen:

Mit den festgesetzten Höhen OK FFB EG besteht Einverständnis, diese dürften durchschnittlich etwa 25-30cm über Gelände liegen.

C Festsetzungen durch Text:

3.4 Nachdem auch abweichende Abstandsflächen festgesetzt werden, sollte im weiteren die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 festgesetzt sein.

5.2 Die „Unterordnung“ von An- und Nebenbauten erscheint unbestimmt. Hier könnte „in Flächenausdehnung und/oder Höhe“ ergänzt werden. Welches Maß hier anzusetzen wäre, bleibt für den Vollzug unklar.

Ergänzend sollte eine Mindestanfüllung unter EG FFB ergänzt werden, um freigelegte Keller zu vermeiden.

Insbesondere im Hinblick auf einen kommenden Lebensmitteleinzelhandel, sollte auch eine Festsetzung zur Begrenzung von Werbeanlagen und Beleuchtung geprüft werden.

Um Prüfung wird gebeten, bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Es handelt sich um die ortsplanerische Stellungnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde. Anderweitige Stellungnahmen anderer Sachgebiete/Fachbereiche bzw. Träger öffentlicher Belange bleiben davon unberührt. Die notwendige Abwägung und Gewichtung der möglicherweise widerstreitenden öffentlichen Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB ist allein Aufgabe der planenden Gemeinde/Stadt.

Traunstein, 11.03.2024

Ort, Datum