Original

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31
„Simsseeufer“

Planfertigung

des Entwurfs vom 05.08.2014
in der fortgeschriebenen F.
vom 04.11.2014

Maßstab 1:1000
1,83 m2
F&F

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
117110

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim

958
959
1196
1197
1194/2
1195/2
1197/3
1193/2
1192/2
1191/2
1190/2
1189/2
1184
1185
1186
1187
1183
1188/2
1168/2
1182/1
2928
781
Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Bahnlinie Rosenheim
Seestraße
4.50
964
965
965/3
965/4
1194/4
1197/4
1197/2
1191
1189/3
1156/6
1188/4
1156/7
B 69.07

Seestraße

B 69.07

B 70.08

SO2

	GRZ 0,7
WH 5,3	FH 6,4

Gemeinde Stephanskirchen

Festsetzungen

01. Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereiches= Umgrenzung einer Teilfläche des LSG zum Schutz des Simssees und seiner Umgebung vom 28.12.1976.

02. Art der baulichen Nutzung

SO 1

Sondergebiet „Wochenendhausgebiet"

zulässig sind (Hauptanlage):
Wochenendhäuser (einschl. Lauben) gem. §10 (1) BauNVO,
Terrassen.

allgemein zulässig sind:
Stellplätze und Garagen gem. §12 (2) BauNVO mit ihren Zufahrten,
untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. §14 BauNVO.

nicht zulässig sind:
fliegende Bauten,
Einrichtungen für die Kleintierhaltung,
Keller und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

SO 2

Sonstiges Sondergebiet „Vereinsgebiet Segler- und Ruderclub"

zulässig sind (Hauptanlage):
Clubgebäude (einschl. Lauben),
Terrassen,
Bootskrananlage,
Slipanlage,
Bootsstellplätze,
Anhängerstellplätze.

allgemein zulässig sind:
Stellplätze gem. §12 (1) BauNVO mit ihren Zufahrten

Abgrenzung der Sondergebiete

03. Maß der baulichen Nutzung

SO 1

GRZ 0,2 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,2 (Summenmaß aus Hauptanlagen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR von baulichen Anlagen in Quadratmetern als Höchstmaß

GR Wochenendhäuser(einschl. Lauben)	max. 60 m2 (Hauptanlage)
GR Terrassen	max. 15 m2 (Hauptanlage)
GR Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	insg. max. 30 m2

SO 2

GRZ 0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier 0,7 (Summenmaß aus Hauptanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO)

Zulässige Grundfläche GR von baulichen Anlagen in Quadratmetern als Höchstmaß

GR Clubgebäude (einschl. Lauben)	max. 200 m2
GR Terrassen	max. 100 m2
GR Bootskrananlage, Slipanlage, Bootsstellplätze, Anhängerstellplätze	insg. max. 2000 m2

WH 5,3 — Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, hier 5,3 m
Die Wandhöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante Dachdeckung, gemessen an der Außenseite der Außenwand.

FH 6,4 — Firsthöhe in Metern als Höchstmaß, hier 6,4 m
Die Firsthöhe ist das Maß der Schnittlinie zwischen Oberkante Fertigfußboden im EG und Oberkante First.

Höhenlage der baulichen Anlagen — Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss = max. 20 cm über Oberkante höchster Geländepunkt, gemessen an den Außenecken des Hauptbaukörpers.
Eine abweichende Höhenlage ist ausnahmsweise zulässig, wenn die vorgeschriebene Höhenlage zu Geländeveränderungen führen würde.

04. Bauweise/ Baugrenzen

Bauweise — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze
Überschreitungen der Baugrenze sind entsprechend § 23/3 Satz 2 BauNVO zulässig, soweit es sich um ein Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.

Abstandsflächen — Vor Außenwänden von Gebäuden gelten die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

05. Baugrundstücke SO 1

FBG 750 — Fläche des Baugrundstücks in Quadratmetern als Mindestmaß, hier 750 m2
Für Grundstücke, die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kleiner als 750 m2 sind, gilt als Mindestgröße die tatsächliche Grundstücksgröße.
Flächenanteile außerhalb der Sondergebietsabgrenzung werden nicht auf die Mindestgröße der Baugrundstücke angerechnet.

06. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen

Umgrenzung von Flächen für Garagen/ Stellplätze und Nebenanlagen.
Garagen/ Carports/ Stellplätzen und Nebenanlagen sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplatzbedarf

Nebenanlagen

07. Verkehrsflächen

08. Flächen für Ver

09. Örtliche Bauvo

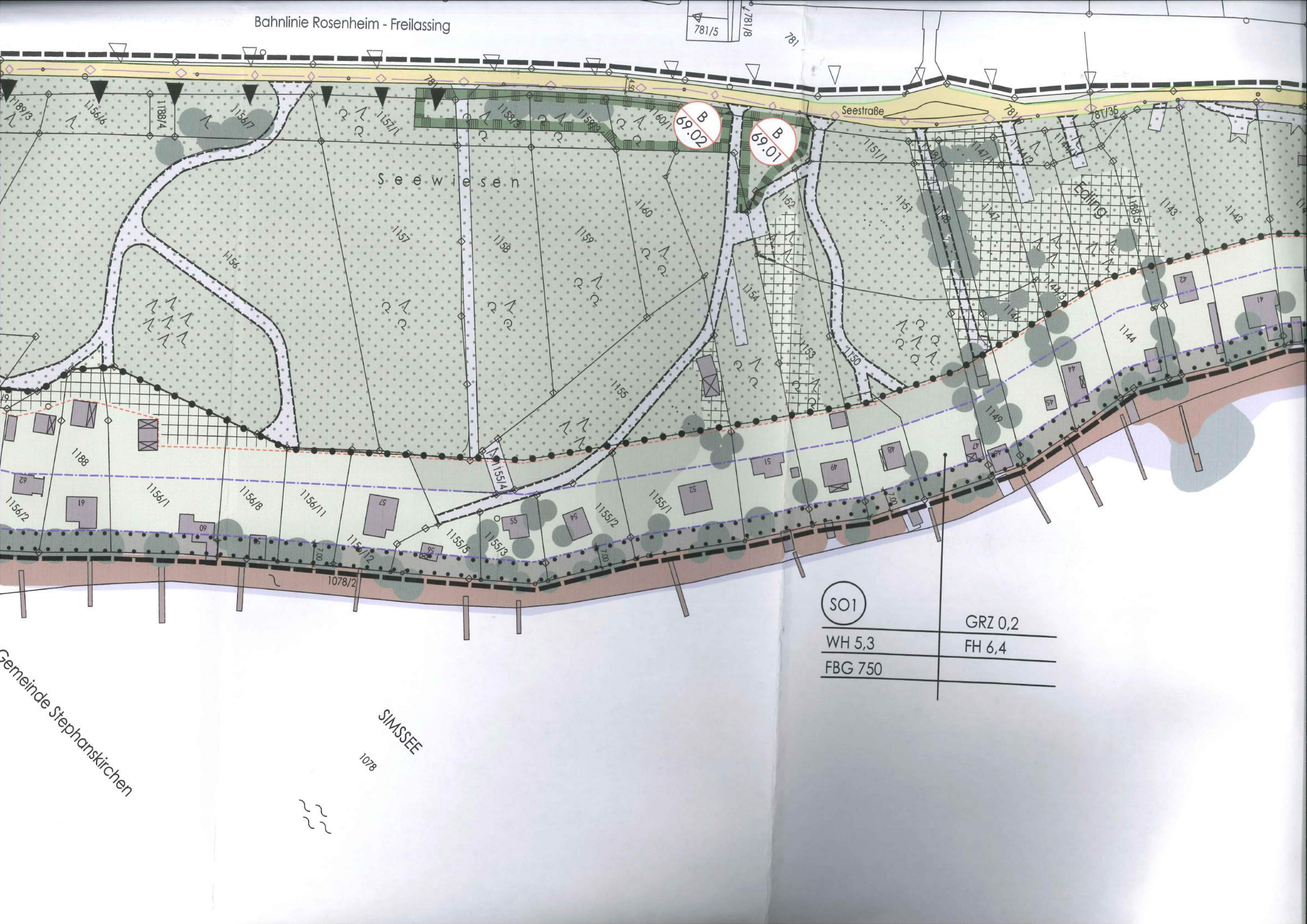
Dächer

Wandhöhe Garag

Einfriedungen

Aufschüttungen/

Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Seestraße
Edlinger Straße
Seewiesen
Edling
B 69.02
B 69.01
781/4
781/5
781/7
781/8
1168/2
1173/2
1170
1188/2
1189/2
1182/1
1183
1185
1186
1187
1158/2
1159/2
1160/1
1161
1162
1163
1164
1165
1166
1169
1171
1172
1277
1142/2
1143/2
1187/2
1189/3
1156/6
1188/4
1156/7
1157/1
1158/3
1151/1
1147/1
1144/2
1151
1152
1160
1159
1157
1158
1143
1142



Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Seestraße
B 69.02
B 69.01
Seewiesen
Edling
SO1
GRZ 0,2
WH 5,3
FH 6,4
FBG 750
Gemeinde Stephanskirchen
SIMSSEE
1078

nzahl als Höchstmaß, hier 0,7 (Summenmaß
agen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
n im Sinne des § 14 BauNVO)

uadratmetern als Höchstmaß

ängerstellplätze
0 m2

Metern als Höchstmaß, hier 5,3 m
e ist das Maß der Schnittlinie zwischen
rtigfußboden im EG und Oberkante
g, gemessen an der Außenseite der

etern als Höchstmaß, hier 6,4 m
st das Maß der Schnittlinie zwischen
rtigfußboden im EG und Oberkante First.

rtigfußboden im Erdgeschoss = max. 20
rkante höchster Geländepunkt, gemessen
ecken des Hauptbaukörpers.
ende Höhenlage ist ausnahmsweise
die vorgeschriebene Höhenlage zu
nderungen führen würde.

er zulässig

gen der Baugrenze sind entsprechend
BauNVO zulässig, soweit es sich um ein
on Gebäudeteilen in geringfügigem
elt.

nden von Gebäuden gelten die
echtlich erforderlichen Abstandsflächen
yerische Bauordnung (BayBO).

ugrundstücks in Quadratmetern als
hier 750 m2
ke, die zum Aufstellungsbeschluss des
nes kleiner als 750 m2 sind, gilt als
die tatsächliche Grundstücksgröße.
e außerhalb der Sondergebiets-
erden nicht auf die Mindestgröße der

Stellplatzbedarf	SO 1 max. 2 Stellplätze. Garagen und Carports werden auf den Stellplatzbedarf angerechnet. SO 2 mind. 1 Stellplatz je 10 m2 Clubraumfläche
Nebenanlagen	Die maximale Größe von Nebenanlagen bemisst sich nach Abschnitt 02 (Maß der baulichen Nutzung) unter Anrechnung von Garagen und Stellplätzen.

07. Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche mit Gesamtbreite in Metern, hier 4,5 m
	Straßenbegrenzungslinie
:========:	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger und des Freistaats Bayern

08. Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen, hier Elektrizität

09. Örtliche Bauvorschriften

Dächer	nur Satteldach mit First mittig über dem Gebäude und parallel zur Gebäudelängsseite zulässig Dachneigung 20- 28° zulässig
Wandhöhe Garagen/ Nebenanlagen	Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, hier 3,0 m
Einfriedungen	Einfriedungen sind nur innerhalb der abgegrenzten Sondergebiete, nicht jedoch zur Seeseite zulässig unter folgenden Bedingungen: Höhe max. 1,0 m, ohne Sockel, Abstand Zaununterkante/ Boden mind. 10 cm, offene Ansichtsfläche mind. 50%.
Aufschüttungen/ Abgrabungen	Geländeveränderungen durch Aufschüttungen/ Abgrabungen sind unzulässig, auch wenn die Maßnahmen nach Bayerischer Bauordnung verfahrensfrei wären. Eine Abweichung davon in geringfügigem Ausmaß ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Veränderungssperre zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckgemäßen Grundstücksnutzung führen würde

Grünordnung

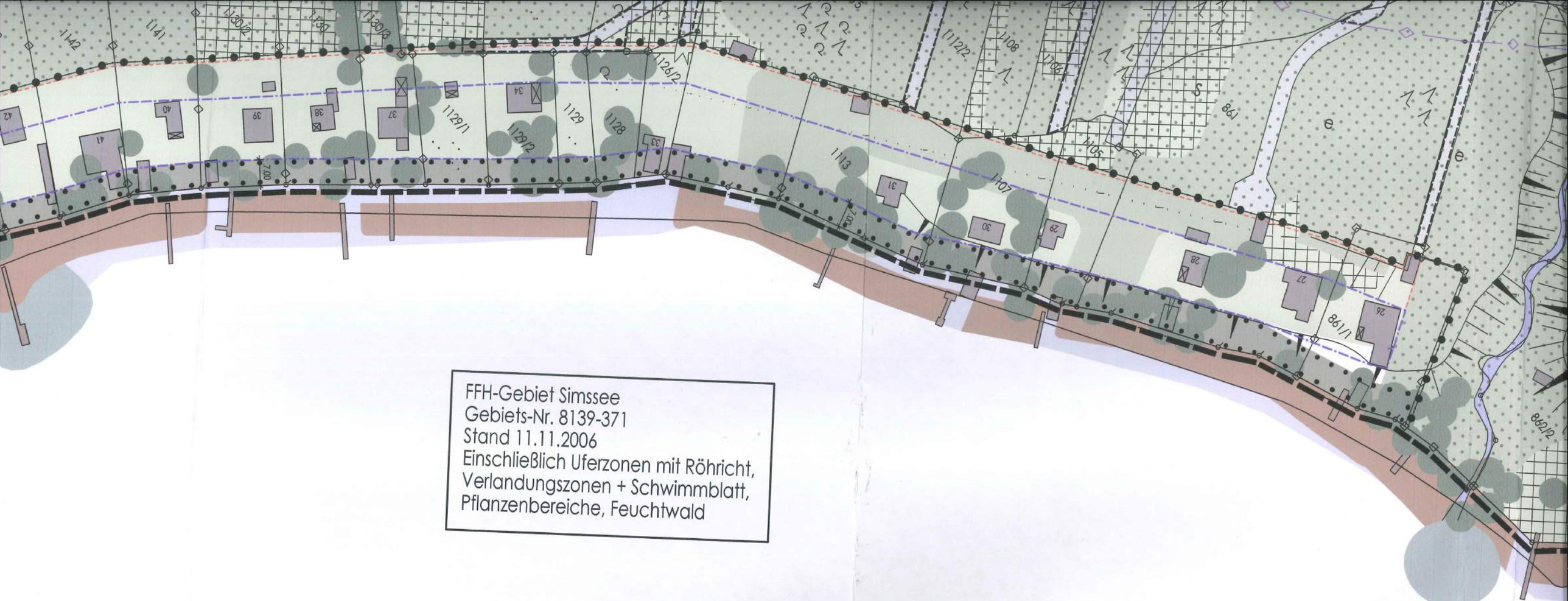
01. Private Gärten im Bereich SO 1 „Wochenendhaus"

Erhaltungsgebot/ Ersatzmaßnahmen	Der Baum und Strauchbestand ist grundsätzlich zu erhalt Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, wenn durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und wenn die untere Naturschutzbehörde dem Eingriff im Rahmen der Baugenehmigung zustimmt. Für den Verlust sind an anderer Stelle des Grundstücks Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 durchzuführen. Durchführungszeitraum spätestens eine Vegetationsperio nach Baumfällung. Gehölzarten und –größen entsprechend der Artenliste Abschnitt 04
Hecken	Geschnittene Hecken sind unzulässig. Ersatzweise können zur optischen Abschirmung locker angeordnete Strauchgruppen gepflanzt werden. Es sind dabei herkunftsgesicherte, gebietsheimische Straucharten entsprechend der Artenliste zu verwenden.
Freiflächennutzung Gärten	zulässig sind: eine natürliche Entwicklung der Vegetation (Sukzession), eine extensive gärtnerische Pflege von Gras, Baum- und Strauchbeständen. unzulässig sind: eine intensive gärtnerische Nutzung, jegliche Düngung, der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, die Pflanzung fremdländischer Gehölz- und Wuchsformen wie Trauer- und Hängeformen von Laub- und Nadelgehölzen, säulen- und pyramidenförmige Gehölze (z.B. Thujen, Scheinzypressen), Gehölze mit blauer Blattfärbung (z.B. Blaufichte, Blautanne)
Freiflächennutzung Uferzone	zulässig sind: eine extensive Nutzung als Wiese bzw. als Feuchtfläche m Röhricht und standortgerechten heimischen Gehölzen unzulässig sind: die Entfernung oder wesentliche Veränderung von Uferbewuchs, von Röhricht bzw. Schilf und von Wasserpflanzen, das Eindringen in Röhricht oder Wasserpflanzenbestände, der Einsatz von chemischen Mitteln zur Beseitigung oder Bekämpfung von Röhricht.

02. Stellplätze und Zufahrten im Bereich SO 2 „Vereinsgebiet Segler- und Ruderclub"

Oberflächenbefestigungen	Plätze zum Parken von KFZs, Abstellen von Booten und Bootanhängern sind nur mit wassergebundene Decken zulässig.

Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Seestraße
781/37
781/36
781/38
781
1173/2
1172
1138
1137
1136
1135
1133
1123
1110
1095
1124
1127
1126
1114
1112
1103
1140
1141/2
1142/2
1131/2
1132/2
1143
1142
1141
1130/2
1130
1130/3
1131/3
1131
1127/2
1126/2
1115
1112/2
1108
1106
859/2
861
1129/1
1129/2
1129
1128



FFH-Gebiet Simssee
Gebiets-Nr. 8139-371
Stand 11.11.2006
Einschließlich Uferzonen mit Röhricht,
Verlandungszonen + Schwimmblatt,
Pflanzenbereiche, Feuchtwald

Bindungen/ Erhalt

tzlich zu erhalten.
n durch die
vorhaben

Erhalt des Baumbestandes am Ufer zur Bewahrung der parkartigen grünen Kulisse als Übergang zu den geschlossenen Waldflächen und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft.
Altersbedingte Baumfällungen bedürfen der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde und sind durch

Fraxinus excelsior	Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide

Hin

estand ist grundsätzlich zu erhalten.
lfall möglich, wenn durch die
ng zulässiger Bauvorhaben
ird und wenn die untere
n Eingriff im Rahmen der
mt.
nderer Stelle des Grundstücks
hältnis 1:1 durchzuführen.
pätestens eine Vegetationsperiode

n entsprechend der Artenliste

d unzulässig.
otischen Abschirmung locker
ppen gepflanzt werden.
esicherte, gebietsheimische
nd der Artenliste zu verwenden.

ng der Vegetation (Sukzession),
he Pflege von Gras, Baum- und

he Nutzung,

chutzmitteln,
scher Gehölz- und Wuchsformen
rmen von Laub- und Nadel-
ramidenförmige Gehölze (z.B.
Gehölze mit blauer Blattfärbung
e)

ls Wiese bzw. als Feuchtfläche mit
echten heimischen Gehölzen

entliche Veränderung von
nt bzw. Schilf und von

t oder Wasserpflanzenbestände,
en Mitteln zur Beseitigung oder
t.

er- und Ruderclub"

Zs, Abstellen von Booten und
mit wassergebundene Decken

tz, zur Pflege und Entwicklung von

n mit Bindungen für Bepflanzungen
umen, Sträuchern und sonstigen
Gewässern

Bindungen/ Erhalt	Erhalt des Baumbestandes am Ufer zur Bewahrung der parkartigen grünen Kulisse als Übergang zu den geschlossenen Waldflächen und zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft. Altersbedingte Baumfällungen bedürfen der Erlaubnis der Unteren Naturschutzbehörde und sind durch Neupflanzungen von Laubbäumen am gleichen Standort zu ersetzen. Gehölzarten und –größen entsprechend der Artenliste Abschnitt 04 Für die Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang über 70 cm, gemessen 1 Meter über Boden, ist grundsätzlich die Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde notwendig.
	Waldflächen
Erhaltungsgebot	Der vorhandene Waldanteil darf nicht reduziert werden. Eine Umwandlung von Wald in Wiese ist nicht zulässig. Die nachhaltige natur- und landschaftsverträgliche Forstwirtschaft gemäß § 5 Abs.3 BNatSchG ist gewährleistet.
Aufforstungsgebot	Abholzungen oder Auflichtungen (Kahlschläge sind unzulässig) sind durch Aufforstungen flächengleich innerhalb von 3 Jahren auszugleichen. Anzustreben ist ein standortgerechter Mischwald mit Baumarten aus der potenziell natürlichen Vegetation (siehe Artenliste)
Vermeidungsmaßnahmen	V1- Bauzeitbeschränkung Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in den Herbst- und Wintermonaten in der Zeit von Anfang Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden. V2- Baufeldfreimachung Oberbodenabtrag + Abtrag von Vegetationsdecken ebenfalls nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar V3- Ökologische Baubegleitung Einsatz einer ökologischen Baubegleitung für die Maßnahmen aus V1 + V2
	Nasswiesen
Erhalt- und Pflegegebot	Erhalt und Pflege der Bestände
	Röhrichtflächen
Erhalt- und Pflegegebot	Erhalt und Pflege der Bestände. Eingriffe in die Röhrichtzone sind grundsätzlich nicht zulässig. Niederschlagswasser ist deshalb landseitig außerhalb des dargestellten Röhrichtbestandes in den See einzuleiten.

04. Artenliste und Pflanzenqualität für Pflanzungen

Pflanzmaterial	Es muss herkunftsgesichertes, gebietsheimisches Pflanzenmaterial verwendet werden.	
Mindestpflanzenqualität Bäume	Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 – 18 cm	
Artenliste Bäume	Bereich grundwassernahe Flächen	
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Alnus glutinosa	Schwarzerle
	Fraxinus excelsior	Esche
	Prunus padus	Traubenkirsche
	Pinus sylvestris	Waldkiefer
	Quercus robur	Stieleiche
	Salix alba	Silber-Weide
Artenliste Sträucher	Bereich grundwassernahe Flächen	
	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Salix caprea	Salweide
	Salix viminalis	Korbweide
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Artenliste Bäume	Bereich grundwasserferne Flächen in Anlehnung an die potenziell natürliche Vegetation des Hainsimsen-Buchen-Waldes	
	Abies alba	Weiß-Tanne
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Betula pendula	Weiß-Birke
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Fagus sylvatica	Rotbuche
	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
	Picea abies	Fichte
	Populus tremula	Zitterpappel
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Salix caprea	Salweide
Artenliste Sträucher	Bereich grundwasserferne Flächen	
	Corylus avellana	Hasel
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Sambucus racemosus	Trauben-Holunder
	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

05. Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts

	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
B 69.07	Nachrichtliche Übernahme kartierter Biotope –geschützt nach §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG
FFH-Gebiet Simssee Gebiets-Nr. 8139-371	Nachrichtliche Übernahme des FFH – Gebietes Simssee
A	Ausgleichsfläche

06. Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsflächenbedarf	1.390 m2 Berechnung siehe Umweltbericht Abschnitte 10.1-10.6
Ausgleichsflächen im Geltungsbereich	Flurnummer: 781/39 (T) Gemarkung: Prutting Eigentümer: Gemeinde Prutting Anrechenbare Ausgleichsfläche: 2.690 m2 Erläuterung siehe Umweltbericht Abschnitt 10.6

A n g e r f e l d
803
zu 781
820
823
849
850
863
870
879
781/12
820/1
2182
16
781/6

che
aubenkirsche
aldkiefer
eleiche
per-Weide

sel
rtriegel
affenhütchen
uster
ckenkirsche
ulbaum
hwarzer Holunder
weide
rbweide
meiner Schneeball

n Anlehnung an die

Hinweise

Gemeindegrenze Prutting

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen

1078 Flurnummer, z.B. 1078

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Stege (evtl. nicht lagegenau)

bestehende Hauptabwasserleitung (Simssee Ringkanalisation)

Böschungen

gestufter Waldrand	Es wird empfohlen, im Bereich SO 1 mittelfristig entlang des nördlich angrenzenden Waldes einen stufig aufgebauten Waldmantel aufzubauen. Damit soll Sturmschäden sowohl im Wald wie auch an den Gebäuden vorgebeugt werden. Ein gut strukturierter Waldrand bietet einen kleinräumigen Wechsel von Strauchmantel, Staudensaum und den freistehenden Gehölzgruppen im Grundstück. Dabei kann der Randbereich des dort überwiegend vorhandenen Fichtenwaldes in die Maßnahme einbezogen werden. Auflichtung durch Einzelstammentnahme auf eine Tiefe von max. 10 m und Einbringung standortgerechter Laubhölzer. Grundstücksseitig, angrenzend an den Waldrand, Vorpflanzung von Sträuchern auf einer Breite von 5 m.
ökologisches Bauen	Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

Esche
Traubenkirsche
Waldkiefer
Stieleiche
Silber-Weide

Flächen
Hasel
Hartriegel
Pfaffenhütchen
Liguster
Heckenkirsche
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Salweide
Korbweide
Gemeiner Schneeball

Flächen in Anlehnung an die
tation des Hainsimsen-Buchen-

Weiß-Tanne
Bergahorn
Weiß-Birke
Hainbuche
Rotbuche
Wald-Kiefer
Fichte
Zitterpappel
Eberesche
Salweide

Flächen
Hasel
Hartriegel
Liguster
Heckenkirsche
Faulbaum
Trauben-Holunder
Wolliger Schneeball

nts

ebieten und Schutzobjekten im
ntes

e kartierter Biotope –geschützt
Art. 23 BayNatSchG

e des FFH – Gebietes Simssee

für Maßnahmen zum Schutz, zur
g von Natur und Landschaft

bericht Abschnitte 10.1-10.6

781/39 (T)
Prutting
Gemeinde Prutting
fläche: 2.690 m2
bericht Abschnitt 10.6

Hinweise

Gemeindegrenze Prutting

bestehende Grundstücksgrenze mit Grenzzeichen

1078 — Flurnummer, z.B. 1078

bestehendes Gebäude mit Hausnummer

bestehende Stege (evtl. nicht lagegenau)

bestehende Hauptabwasserleitung (Simssee Ringkanalisation)

Böschungen

Wege, Stellflächen (eventuell nicht lagegenau)

bestehende Gärten, Wiesenflächen

bestehende Waldflächen

unbestockte Waldflächen

aufgelichtete Waldflächen mit privater parkartiger Nutzung / ehemalige Landwirtschaftsflächen

Waldflächen (aufgeforstet mit Mischwald, teilweise Naturverjüngung

Einzelbäume und Baumgruppen

Gewässer

Teichrosen

Uferzone des Simssees

tiefer Bacheinschnitt mit steilen Böschungen

Wasserspiegel Simssee — ca. 470,00 ü. NN

Wochenendhäuser — Wochenendhäuser dürfen nur temporär genutzt werden. Eine dauerhafte Wohnnutzung ist unzulässig.

Bestandsschutz — Bestehende Gebäude und deren Nutzungen/ bestehende Einfriedungen genießen Bestandsschutz, sofern sie zulässigerweise errichtet wurden.

Wiedererrichtung/ Neubebauung — Bei Beseitigung vorhandener Gebäude/ Einfriedungen und deren Neuerrichtung und bei Neubauten gelten ausschließlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

gestufter Waldrand — Es wird empfohlen, im Bereich SO 1 mittelfristig entlang des nördlich angrenzenden Waldes einen stufig aufgebauten Waldmantel aufzubauen. Damit soll Sturmschäden sowohl im Wald wie auch an den Gebäuden vorgebeugt werden.
Ein gut strukturierter Waldrand bietet einen kleinräumigen Wechsel von Strauchmantel, Staudensaum und den freistehenden Gehölzgruppen im Grundstück.
Dabei kann der Randbereich des dort überwiegend vorhandenen Fichtenwaldes in die Maßnahme einbezogen werden.
Auflichtung durch Einzelstammentnahme auf eine Tiefe von max. 10 m und Einbringung standortgerechter Laubhölzer.
Grundstücksseitig, angrenzend an den Waldrand, Vorpflanzung vo Sträuchern auf einer Breite von 5 m.

ökologisches Bauen — Es wird empfohlen, Sonnenenergie passiv (baulich) und aktiv (thermische Solaranlagen, Photovoltaik) zu nutzen sowie Regenwasser zu bewirtschaften.

barrierefreies Bauen — Es wird empfohlen, bereits in der Bauplanung alle Vorkehrungen zu treffen, um Besuchern mit Behinderungen einen Aufenthalt zu erleichtern Auf die Beratungsstelle „Barrierefreies Bauen" der bayerischen Architektenkammer wird verwiesen.

Bodendenkmäler — Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tag kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Artikel 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, unverzüglich bekannt zu geben.

Altlasten — Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Anlagen Versorgungsträger — Die zum Anschluss der Gebäude notwendigen Einrichtungen nach Maßgabe der Versorgungsträger sind auf Privatgrund in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer zulässig und zu dulden. Eine ungehinderte Zugängigkeit ist zu gewährleisten.

Genehmigungspflicht von Anlagen an Gewässern erster Ordnung — Der Simssee ist nach dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG), Anlage 1, Lfd. Nr. 77, ein Gewässer erster Ordnung.
Art. 20 BayWG in Verbindung mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG ist zu beachten.
Alle Anlagen, auch freigestellte Bauvorhaben und genehmigungsfrei zu errichtende Anlagen näher als 60 m am Simssee unterliegen der wasserrechtlichen Genehmigungspflicht. Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Grundwasser — Werden für Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen notwendig, so ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Niederschlagswasser — Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen kann im Rahmen des Gemeingebrauchs nach Art. 18 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) und unter Beachtung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008 in den Simssee eingeleitet werden.

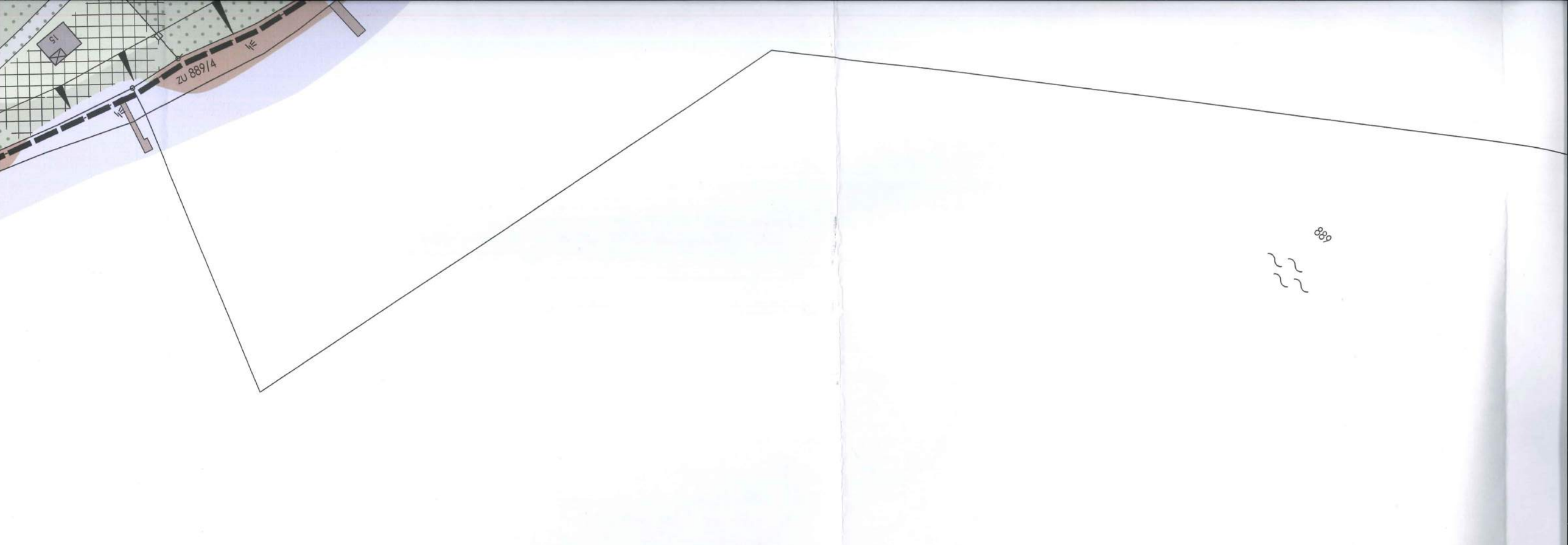
Schmutzwasser — Schmutzwasser ist in die gemeindlichen Schmutzwasserkanäle einzuleiten (Ringkanalisation).

Entwässerungspläne — Entwässerungspläne sind auch im Genehmigungsfreistellungsverfahren vor zu legen.

Plangrundlage — Der Bebauungsplan wurde entwickelt auf der Grundlage der digitalen Flurkarte (aus GIS exportiert, erhalten am 29.01.2012). Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/ Gebäude- und Landschaftsbeständen wird nicht gehaftet.

Bahnlinie Rosenheim - Freilassing

SIMSSEE



elfristig entlang des nördlich
ebauten Waldmantel
owohl im Wald wie auch an

en kleinräumigen Wechsel
den freistehenden

berwiegend vorhandenen
zogen werden.
e auf eine Tiefe von max.
r Laubhölzer.
Waldrand, Vorpflanzung von

iv (baulich) und aktiv
) zu nutzen sowie

anung alle Vorkehrungen zu

Nutzungsschablone

SO 1	GRZ 0,2
WH 5,3	FH 6,4
FBG 750	

Baugebiet z.B. SO 1	Grundflächenzahl z.B. 0,2
Wandhöhe z.B. 5,3 m	Firsthöhe z.B. 6,4 m
Fläche Baugrundstück z.B. 750 m²	

Nordpfeil

O 1 mittelfristig entlang des nördlich
fig aufgebauten Waldmantel
äden sowohl im Wald wie auch an
rden.
ietet einen kleinräumigen Wechsel
m und den freistehenden

es dort überwiegend vorhandenen
e einbezogen werden.
ntnahme auf eine Tiefe von max.
erechter Laubhölzer.
an den Waldrand, Vorpflanzung von
5 m.

gie passiv (baulich) und aktiv
ovoltaik) zu nutzen sowie
.

r Bauplanung alle Vorkehrungen zu
derungen einen Aufenthalt zu
lle „Barrierefreies Bauen" der
er wird verwiesen.

erwirklichung von Vorhaben zu Tage
epflicht nach Artikel 8
und sind dem Bayerischen
Abteilung Bodendenkmalpflege,
n.

Altlasten bekannt.

de notwendigen Einrichtungen
gsträger sind auf Privatgrund in
ckseigentümer zulässig und zu
gängigkeit ist zu gewährleisten.

erischen Wassergesetz (BayWG),
ässer erster Ordnung.
mit § 36 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

e Bauvorhaben und genehmigungs-
äher als 60 m am Simssee unterliegen
migungspflicht. Für diese Vorhaben ist
migung beim Landratsamt Rosenheim,
eantragen.

erhaltende Maßnahmen notwendig,
asserrechtliche Genehmigung beim
holen.

n Dach- und Hofflächen kann im
chs nach Art. 18 Bayerisches
nter Beachtung der Technischen
ten von gesammeltem
Grundwasser (TRENGW vom 17.12.2008)
rden.

heindlichen Schmutzwasserkanäle
.

ch im Genehmigungsfreistellungs-

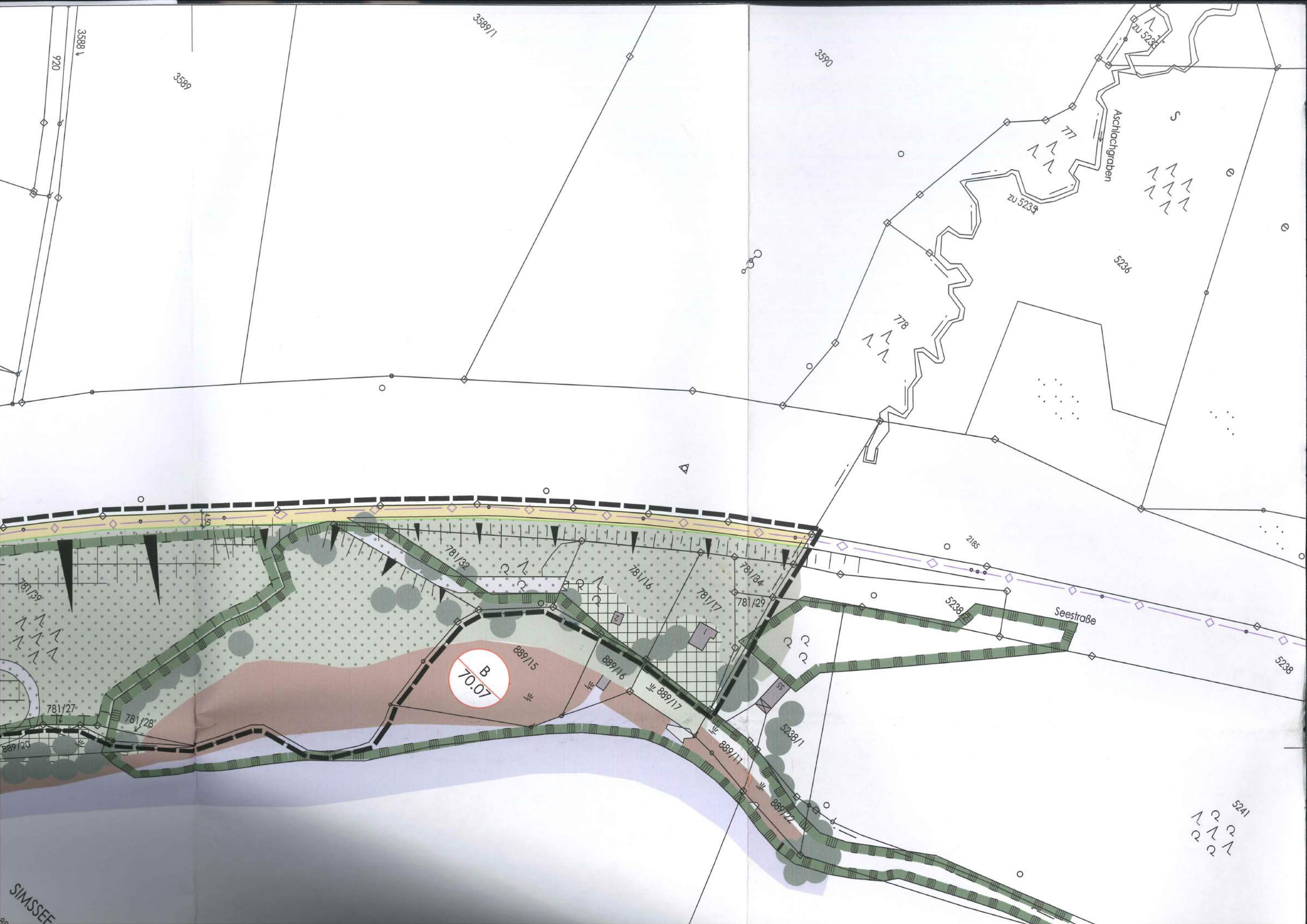
ntwickelt auf der Grundlage der
xportiert, erhalten am 29.01.2012).
nzverläufen/ Gebäude- und
nicht gehaftet.

Nutzungsschablone

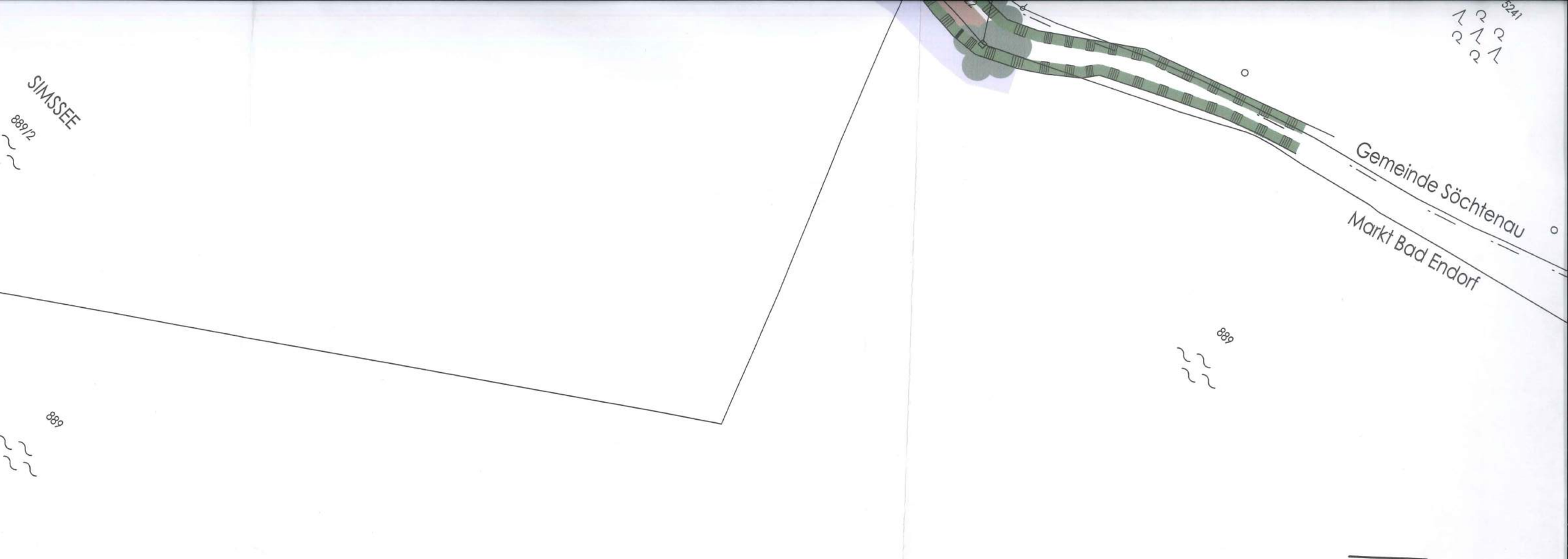
SO 1	GRZ 0,2
WH 5,3	FH 6,4
FBG 750	

Baugebiet z.B. SO 1	Grundflächenzahl z.B. 0,2
Wandhöhe z.B. 5,3 m	Firsthöhe z.B. 6,4 m
Fläche Baugrundstück z.B. 750 m²	

Nordpfeil



3588
920
3589
3589/1
3590
zu 5233
Aschlachgraben
777
zu 5235
5236
778
2185
781/39
781/32
781/16
781/17
781/34
781/29
5238
Seestraße
5238
889/15
B
70.07
889/16
889/17
781/27
781/28
889/20
5238/1
889/11
889/22
5241
SIMSSEE



Präambel

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),

Original

Präambel

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB),
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanzV 90),
des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

in der jeweils zum Datum des Satzungsbeschlusses letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als Satzung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss gem. §2 (1) BauGB — am 13.12.2011
2. ortsübliche Bekanntmachung gem. §2 (1) BauGB — am 15.12.2011
3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB) — vom 11.02.2013 bis 15.03.2013
4. frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB — vom 01.02.2013 bis 07.03.2013
5. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB — vom 27.12.2013 bis 31.01.2014
6. Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — vom 20.12.2013 bis 27.01.2014
7. erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB — vom 08.10.2014 bis 24.10.2014
8. erneute Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB — vom 30.09.2014 bis 24.10.2014
9. Satzungsbeschluss — am 04.11.2014

Prutting, den 29. 4. 15

Loy, Erster Bürgermeister

(Siegel)

10. ausgefertigt — am 30. 4. 15

Prutting, den 30. 4. 15

Loy, Erster Bürgermeister

(Siegel)

11. ortsübliche Bekanntmachung gem. §10 (3) 2 BauGB — am 04. 5. 15

Prutting, den 08. 6. 15

Loy, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Bebauungsplan und Begründung liegen ab sofort im Rathaus der Gemeinde Prutting auf.
Jedermann kann sie während der Dienstzeiten einsehen und über deren Inhalt Auskunft verlangen.
Auf die Rechtsfolgen gem. § 44, § 214, § 215 BauGB wurde hingewiesen.

Original

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer"

Planfertigung

des Entwurfs vom 05.08.2014
in der fortgeschriebenen F.
vom 04.11.2014

Maßstab 1:1000
1,83 m2
F&F

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT
117 110

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim

Original

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31
„Simsseeufer“

Planfertigung

Zusammenstellung

- Entwurf Bpl., 05.08.2014 i.d.F. vom 04.11.2014, Plot, 1-fach
- Begründung zum Entwurf Bpl., 05.08.2014 i.d.F. vom 04.11.2014, Print, 1-fach
- Plan zur Berechnung der Mindestgrundstücksflächen, 26.11.2013, Plot, 1-fach (Anlage 3a)
- Aufstellung der anrechenbaren Grundstücksflächen, 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3b)
- Berechnung der mittleren Grundstücksfläche (Grundstücke SO 1), 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3c)
- Berechnung der max. Anzahl der Baugrundstücke, 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3d)
- Aufstellung der Grundflächen und Geschoße, 26.11.2013, Print, 1-fach
- (Anlage 3e)
- Berechnung der mittleren Grundfläche/ Grundstück, 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3f)
- Berechnung der mittleren Wandhöhe/ Wochenendhaus, 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3g)
- Planskizze zur Berechnung der max. Wandhöhe, 26.11.2013, Print, 1-fach (Anlage 3h)
- Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung, 05.08.2014 i.d.F. vom 04.11.2014, Print, 1-fach (Anlage 3i)

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“

Begründung

vom 05.08.2014
in der geänderten und
fortgeschriebenen Fassung
vom 04.11.2014

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Berührte Ziele der Raumplanung
03. Städtebauliche Ziele
04. Erfordernis der Planung
05. Bestandsanalyse
06. Berührte Planungen
07. Städtebauliches Konzept
08. Grünordnerisches Konzept
09. Berücksichtigung übergeordneter Ziele und Planungen
10. Festsetzungen
11. Grünordnung
12. Hinweise
13. Flächenbilanz
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Umweltbericht
16. Auswirkungen

Anlagenverzeichnis
Quellenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Die Gemeinde Prutting möchte die zwischen der Bahnlinie Rosenheim- Freilassing und dem Simsseeufer liegende Gemeindegebietsfläche mit einer Bauleitplanung überplanen, um die bestehende, zusammenhängende Wochenendhausbebauung im südwestlichen Teilbereich und die bestehende Wassersportanlage des Segler- und Ruderclubs unter Berücksichtigung einer gebietsverträglichen Erweiterungsmöglichkeit zu ordnen. Gleichzeitig sollen auch die nordöstlichen, nur lückenhaft bebauten Flächen ohne erkennbaren baulichen Zusammenhang in den Geltungsbereich einbezogen werden, so dass der gesamte Pruttinger Seeuferbereich erfasst wird.
Konflikte zwischen der bestehenden Bebauung und der Waldgesetzgebung bzw. der Landschaftsschutzgebietsverordnung des Landkreises Rosenheim für das Simsseeufer sollen thematisiert und gelöst werden.
Den Überlegungen zur Überplanung vorausgegangen war ein Urteil des Verwaltungsgerichtes München, das einem Grundstücksbesitzer eine Erweiterungsmöglichkeit über das Maß des „Simsseepapieres" hinaus zugestand. Bisher wurde den mit dem verwaltungsinternen Simsseepapier des Landratsamtes Rosenheim vom 17.Januar 1978 geduldeten Bauten im Außenbereich Simsseeufer ein Bestandsschutz anerkannt als Grundlage für Sanierungen/ Erweiterungen/ Neubauten.
In der Begründung des Urteils wurde dem Gebiet zwischen den Fl.Nr. 1156/5 und Fl.Nr. 861/1 ein Innenbereichsstatus gem. § 34 BauGB bescheinigt, nachdem die Kriterien eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Bebauungszusammenhang und Ortsteil) als erfüllt gewertet wurden.
Mit dem Bebauungsplan sollen für zukünftige Baumaßnahmen Rechtssicherheit geschaffen werden und gleichzeitig gemeindliche Entwicklungsvorstellungen fortgeschrieben werden.
Im Flächennutzungsplan sollen die tatsächliche Entwicklung auf dem Plangebiet und gleichzeitig gemeindliche Entwicklungsvorstellungen dargestellt werden.
Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.
Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde eine Veränderungssperre erlassen.
Am 10.10.2012 vor Verfahrensbeginn fand eine frühzeitige Anliegerversammlung mit Vorstellung der bisherigen Planungen statt.

02. Berührte Ziele der Raumplanung

LEP 2013
Siedlungsstruktur:
Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3).
Land- und Forstwirtschaft:
Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden (LEP 5.4.2).
Natur und Landschaft:
Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1).
Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP 7.1.2).

RP18 (Bearbeitungstand 2010)
Natur und Landschaft:
Die Nutzungsintensität der Uferzonen an den Seen soll auf ihre ökologische Belastbarkeit abgestimmt werden. Dabei sollen die Erholungseinrichtungen für den Wassersport im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit in den geeigneten Uferzonen grundsätzlich auf die bestehenden Anlagen beschränkt werden (RP18 B I 2.4).
Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP18 BI 3.1).
Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 25 Simssee und Umgebung einschl. Priental (RP1 8 3.1.3).
Siedlungsstruktur:
Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden (RP18 B II 3.1).
Tourismus und Erholung:
Die Seen in der Region sollen entsprechend ihrer Belastbarkeit zur Erholung genutzt und in ihrer ökologischen Qualität erhalten werden. Am Simssee soll die Inanspruchnahme der Uferzonen auf die belastbaren Bereiche konzentriert werden. Dort kann das Erholungsangebot ergänzt werden.

Die Uferzonen bestimmen sich nach Karte 3 b - Seeuferkonzept. Sie ist Bestandteil des Regionalplans (RP 18 B VI 2.5).

03. Städtebauliche Ziele

Oberziele:
Sicherung und maßvolle Innentwicklung der bestehenden Wochenendhausbebauung im südwestlichen Teilbereich,
Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Segler- und Ruderclubanlage,
Einbezug der nordöstlichen, nur lückenhaft bebauten Flächen ohne erkennbaren baulichen Zusammenhang in den Geltungsbereich, so dass der gesamte Pruttinger Seeuferbereich erfasst wird.
Schutz des FFH- Gebiets „Simssee",
Erhalt und Verbesserung der Wälder,
Erhalt und Verbesserung der Durchgrünung im Wochenendhausgebiet.

Unterziele:
planungsrechtliche Festsetzung einer Wochenendbebauung im südwestlichen Teilbereich unter Berücksichtigung der ökologischen Belastbarkeit der Uferzone,
planungsrechtliche Festsetzung des Vereinsgebiets „Segler- und Ruderclub",
Erhalt und Sicherung des landschaftswirksamen Uferabschnittes, auch nordöstlich der zusammenhängenden Bebauung bis zur Gemeindegrenze Söchtenau,
Sicherung der Uferzonen,
planungsrechtliche Festsetzung einer zusammenhängenden Waldfläche zwischen Uferbebauung bzw. Seezone und Seestraße,
planungsrechtliche Sicherung einer naturnahen Gartengestaltung im Baubereich.

04. Erfordernis der Bauleitplanung

Die dargestellten städtebaulichen Ziele in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung machen eine Bauleitplanung als Grundlage einer Realisierung erforderlich.
Über das Bebauungsplanverfahren und parallel dazu über das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine umfassende Beteiligung von Bürgern und den Trägern öffentlicher Belange gewährleistet. Gleichzeitig können Umweltbelange ausreichend berücksichtigt werden.

Das Erfordernis einer Einbeziehung der Waldflächen in die Bauleitplanung ist gegeben, um

01. den gesamten Pruttinger Seeuferbereich- auch die nordöstlichen, nur lückenhaft bebauten Flächen ohne erkennbaren baulichen Zusammenhang- zu erfassen,
02. den landschaftswirksamen Uferabschnitt, auch nordöstlich der zusammenhängenden Bebauung bis zur Gemeindegrenze Söchtenau, zu erfassen und zu sichern,
03. durch den Bebauungsplan ergänzend zur Landschaftsschutzverordnung Planungs- und Rechtssicherheit zu schaffen.

05. Bestandsanalyse

Plangebiet
Das Plangebiet liegt im südöstlichen Teil der Gemeinde Prutting zwischen der Bahnlinie Rosenheim- Freilassing und dem Seeufer des Simssees und grenzt im Südosten an die Gemeinde Stephanskirchen, im Nordosten an die Gemeinde Söchtenau sowie seeseitig an die Gemeinde Stephanskirchen und den Markt Bad Endorf. Es ist Teil des Landschaftsschutzgebietes Nr. 29 „Simssee und Umgebung".
Auf der Fl.Nr. 1191 befindet sich die Anlage des Segler- und Ruderclubs Simssee e.V. mit den erforderlichen Anlagen für den Wassersport (Clubgebäude mit Terrasse, Slipanlage, Krananlage, Boots- und KFZ-Stellplätze ...)
Das Seeufer von Fl.Nr. 1156/5 bis zum Grundstück Fl.Nr. 861/1ist einzeilig bebaut mit Wochenendhäusern, Badehäusern, Bootshütten, Bootshäusern, Nebengebäuden (historisch und auch organisch gewachsene Bebauung) und entspricht einem faktischem Wochenendhausgebiet. Die dazugehörigen Stege liegen außerhalb der Gemeindegrenze (Geltungsbereich).
Das Seeufer ab der Fl.Nr. 861/1 ist, bedingt durch die Topographie, nur noch sporadisch bebaut.
Zwischen Bebauung und Seestraße befinden sich Waldflächen in verschiedenen Erscheinungsformen. Diese sind von aufgekiesten Erschließungswegen in unregelmäßigen Ausformungen durchzogen. Die (Wald)grundstücke sind z.T. eingezäunt. Ein freier Zugang zum See ist nicht möglich.

Die ufernahen Freiflächen sind geprägt von ausgedehnten Röhrichtflächen und einer parkähnlichen Baumkulisse zum Simssee. Die Freiflächen um die Wochenendhausbebauung sind großteils gärtnerisch angelegt.
Im Geltungsbereich liegen kartierte Biotope.
Die naturräumliche Bestandsbegebenheit ist in dem Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung" (Anlage 3i) detailliert beschrieben.

Umfeld
Das Plangebiet grenzt mit der Südostseite an die Gewässerzone des Simssees (FFH- Gebiet).
Eine Bebauung der gewässernahen Zone setzt sich in unterschiedlicher Dichte auch im Anschluss an das Plangebiet fort.
Nordwestlich des Geltungsbereiches und nordwestlich der Bahnlinie bestimmen Wald- und Landwirtschaftsflächen das Landschaftsbild.

Verkehrserschließung
Das Plangebiet wird erschlossen von der Seestraße. Diese ist südwestlich der Bahnunterführung der Straße nach Edling/ Prutting in einheitlicher Breite asphaltiert, nordöstlich in unregelmäßiger Breite aufgeschottert. Hier verläuft die Straße in Teilstrecken auf Bahngrund.
Die Grundstücke liegen z.T. direkt an der Seestraße an bzw. sind nach Angabe über Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte an diese angebunden.

Versorgungs- und Abwasserleitungen
In der Seestraße/ den straßennahen Waldflächen verlaufen die Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen.
Schmutzwasser wird/ kann über (Druck)leitungen in die Ringkanalisation des Abwasserzweckverbandes Simssee eingeleitet werden.
Niederschlagswasser wird/ kann über Leitungen dem Simssee zugeführt werden.

Bodenverhältnisse
Es werden Mineralböden eiszeitlichen Ursprungs erwartet (landschaftsökologischen Einheit „Drumlinfeld Prutting- Straßkirchen").

Grundwasser
Es werden oberflächennahes Grundwasser gem. Wasserspiegelniveau Simssee sowie Schichtenwasser erwartet.

Entfernungen
Die Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Prutting sind nur auf langen Wegen erreichbar.

06. Berührte Planungen

Flächennutzungsplan:
Im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1999 ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:
Plangebiet: Waldflächen/ Landwirtschaftsflächen mit eingelagerten Biotopen
Umfeld: Waldflächen/ Landwirtschaftsflächen/ Wasserflächen
Die tatsächliche Entwicklung auf dem Plangelände ist in einem so erheblichen Umfang und einer derart erheblichen Stärke entgegen der vom Flächennutzungsplan vorgesehenen städtebaulichen Planung verlaufen, dass seine Aussagekraft für den fraglichen Bereich gemindert oder ganz aufgehoben ist.

Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee und Umgebung (Kreisverordnung vom 28.12.1976), alt soll ersetzt werden durch
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee und Umgebung (Entwurf der Verordnung des Landkreises Rosenheim vom 01.07.2014), neu

07. Städtebauliches Konzept

Zonierung des Plangebietes in 2 Bauflächen und 1 durchgehende Waldzone,
Beschränkung des Sondergebietes „Wochenendhausgebiet" auf die bisherigen Bauflächen zwischen den Fl.Nr. 1156/5 und Fl.Nr. 861/1 (bisheriger Innenbereich),
Beschränkung des Sondergebietes „Vereinsgebiet Segler- und Ruderclub" auf die bisherigen Baufläche Fl.Nr. 1191, geringfügig erweitert,
Beschränkung der Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
Beschränkung der Bauweise,
Festsetzung von Bauräumen mit Schutzabstand zum See, 1-zeilig,
Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken,
Beschränkung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen in baunaher Anordnung zur Hauptnutzung,
Beschränkung von Verkehrsflächen, Erschließungswegen und Versorgungsanlagen auf den Bestand,
Erlass von örtlichen Bauvorschriften.

08. Grünordnerisches Konzept

Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Baugebiete,
Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Extensivierung der Nutzungen im nordöstlichen Teilbereich,
Festsetzung von Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumtypen des FFH- Gebietes,
Festsetzung einer durchgehenden Waldzone in Ergänzung und Umwandlung des Bestandes.

09. Berücksichtigung übergeordneter Ziele und berührter Planungen

Grundsätze der Planung waren:
01. keine weitere Bebauung über bestehende Baurechte hinaus,
02. Vorrang von Landschafts- und Naturschutz.

Seitens eines deutschen Gerichtes wurde das bestehende Wochenendhausgebiet nicht als Außenbereich sondern als Innenbereich gesehen, insofern handelt es sich um keine neue Baufläche und somit um keine Zersiedelung der Landschaft. Auch ist das Anbindegebot nicht relevant, da die geplante Bebauung nicht über die bestendende bandartige Bebauung hinausgeht. Die Baugrenzen lassen innerhalb dieser Fläche in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin nur eine 1-zeilge Bebauung innerhalb der bestehenden Bebauung zu. Einzelheiten sind unter Abschnitt 10 der Begründung dargestellt.

Am 12.12.2012, 12.03.2014, 04.06.2014 fanden im Landratsamt Rosenheim Abstimmungsgespräche mit der Unteren Naturschutzbehörde statt, bei denen erläutert wurde, dass es sich bei Planung des Sondergebiets 1 um keine Erweiterung des Bauzusammenhangs handelt und damit um keine weitere Bebauung über bestehende Baurechte hinaus. Aus diesem Grunde werden auch keine Erschließungsflächen über die vorhandenen Waldwege hinaus erforderlich. Durch die Überplanung des vorhandenen Innenbereiches ohne Erweiterung in benachbarte Flächen wird die Charakteristik der Landschaft (Simssee und Umgebung) und ihrer Teilbereiche (hier bebauter Teilbereich) erhalten. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge werden vermieden, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden (Festsetzungen Bebauungsteil, Grünordnung über restliche Flächen des Gemeindegebiets Prutting zwischen Bahn und Simssee). Die Planung unterstützt die Ziele der Landschaftsschutzverordnung „Simssee und Umgebung" (Neufassung im Entwurf vom 01.07.2014). Dabei wurde darauf geachtet, dass der Bebauungsplan nirgends im Widerspruch steht zum Schutzzweck der Verordnung und seinen Bestandteilen. Die ökologische Bilanz insgesamt wird nicht verschlechtert.
Die Nutzungsintensität der unmittelbaren Uferzone am See durch die Wochenendhausnutzung soll durch den Ausschluss von bisher möglichen Anlagen (wassernahe Bebauung, Bootshäuser, Badehäuser) vermindert werden. Die Inanspruchnahme der Uferzonen bleibt auf die bereits belasteten Bereiche beschränkt. Erholungseinrichtungen für den Wassersport bleiben auf die bestehenden Anlagen beschränkt.
Einzelheiten sind unter Abschnitt 10 der Begründung und im Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung" vom 26.11.2013 von Landschaftsarchitekt M. Huprich dargestellt (Anlage 3i).

10. Festsetzungen

01. Geltungsbereich
gem. Zielvorgabe und Aufstellungsbeschluss.
Der Geltungsbereich beinhaltet auch umfangreiche Flächen außerhalb des baulichen Zusammenhangs, auf denen jedoch einzelne bauliche Anlagen (Einzelhäuser, diverse Hütten, Bootshäuser, Zaunanlagen ...) bestehen und die Waldflächen. Zur Erfordernis siehe Abschnitt 04.

02. Art der baulichen Nutzung
gem. Zielvorgabe.
SO 1: Wochenendhausgebiet nach § 10 (1) BauNVO
SO 2: Sonstiges Sondergebiet nach § 11(1) BauNVO
Die in den Sondergebieten zulässigen/ allgemein zulässigen/ nicht zulässigen baulichen Anlagen wurden nach den örtlichen Gegebenheiten und den Erfordernissen gem. der Zweckbestimmung des Gebiets festgesetzt.
Keller und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wurden ausgeschlossen, da aufgrund der Wassernähe temporär mit hohem Grundwasserstand zu rechnen ist mit der Folge von Überflutungen.
Eine zusammenhängende Seeuferbebauung (Innenbereich) wurde gem. Gerichtsbeschluss von Fl.Nr. 1156/5 bis 861/1 gesehen. Der Umgriff des Sondergebietes SO 1 orientiert sich exakt an diesem Umgriff.
Eine bandartige Erweiterung des SO 1 nach NO wurde nicht geplant, da dieser Seeabschnitt bisher nur sporadisch bebaut ist (Wochenendhausnutzung, Hütten, Badehäuser ...) und die Bebauung so unterschiedlich und heterogen ist, dass sie nicht zusammengehörend wirkt und nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Eine Verfestigung dieser Splitterstruktur durch weitere Bebauung widerspricht den Zielen der Raumplanung.
Eine beantragte Erweiterung des SO1 nach SW wurde nicht geplant, da die nicht mit Wochenendhäusern bebauten Fluren Nr. 1189/6 und 1189/7 außerhalb des Bauzusammenhanges des Bestandes liegen und dieser nicht erweitert werden soll .Die beiden Fluren Nr. 1189/11 und 1189/12 liegen in einer kartierten Biotopfläche, die nach den BayNatSchG vor Bebauung geschützt ist.
Eine für das SO 2 ursprünglich geplante Zweckbestimmung als „Anlage für sportliche Zwecke" wurde nicht übernommen, da für allgemeine Sportanlagen ein Standort am Wasser nicht erforderlich ist und hier Belange des Naturschutzes und des Landschaftsbildes höher gewertet werden müssen. Im Gegensatz dazu ist der Segler- und Ruderclub auf ein Vereinsgebiet am See angewiesen.

03. Maß der baulichen Nutzung
Regelung über eine Grundflächenzahl, errechnet aus der kumulierten Grundfläche von Haupt-und Nebenanlagen einschl. eines Flächenanteils für befestigte Wege und Zufahrten innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen/"Knödellinie"gem. §19 (4) und der Mindestgrundstücksfläche. Zusätzlich wurde die zulässige Grundfläche von baulichen Einzelanlagen begrenzt. Der Gemeinderat ist sich der Problematik der doppelten Festsetzung (GRZ und Einzelgrundflächen) bewusst, sieht aber nur so abgesichert, dass das festgesetzte Höchstmaß die Grundfläche der Hauptanalage (Wochenendhaus) nicht durch eine Verringerung der Nebenanlagen in zulässiger Weise erhöht werden kann.
Die zulässigerweise errichteten Bestandsanlagen sind von einer solchen Regelung nicht betroffen (Bestandschutz), so dass die Regelung dann nur für die wenigen möglichen Neubebauungen bzw. für Ersatzbauten bzw. Erweiterungsbauten gilt. Gem. §19 (4) Satz 4 BauNVO kann bei Nebenanlagen zusätzlich noch im Einzelfall davon abgewichen werden, wenn bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.
Die zul. Grundfläche ist kombiniert mit einer max. Wandhöhe/ Firsthöhe.

Zur Ermittlung des Summenmaßes als Grundlage für die Festsetzung der Grundflächenzahl im Bereich SO1 wurde die mittlere Grundfläche aus allen bestehenden baulichen Anlagen ermittelt (Anlage 3e, 3f). Die Grundfläche der baulichen Anlagen/ Grundstück differiert zwischen 14 m2 (Fl.Nr. 1146) und 161 m2 (Fl.Nr. 1156/1). Die mittlere Grundfläche, errechnet aus allen bestehenden baulichen Anlagen, beträgt 89 m2.Der Anteil von Terrassen und befestigten Wegen und Zufahrten ist in diesem Wert nicht enthalten und müsste bei der Summenmaßberechnung des Bestandes noch zugerechnet werden, so dass das tatsächliche Summenmaß des Bestandes deutlich höher ist.
Ersatzweise wurde der Wert des Summenmaßes aus der Summe der zulässigen Grundfläche Wochenendhaus und Terrassen (Hauptanlage) und den festgesetzten Einzelgrundflächen für Nebenanlagen sowie einem Flächenanteil für Wege und Zufahrten gebildet entsprechend der Diskussion und den Beschlüssen im Gemeinderat.

Dieser Wert mit 0,2 ist deutlich niedriger als das Summenmaß aus dem Höchstwert der Grundflächenzahl für Wochenendgebiete gem. § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 (4) 2 (0,2+50% von 0,2= 0,3).

Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche/ Wochenendhaus wurde die mittlere Grundfläche aus allen bestehenden Wochenendhäusern ermittelt (Anlage 3e, 3f). Die Grundfläche der Wochenendhäuser/ Grundstück differiert zwischen 14 m2 (Fl.Nr. 1146) und 130 m2 (Fl.Nr. 1142). Größtenteils liegen Baugenehmigungen vor. Die mittlere Grundfläche, errechnet aus allen bestehenden Wochenendhäusern im Bereich SO1, beträgt 66 m2.
Gem. zitiertem Urteil ist auf der Fl.Nr. 1155/3 die beantragte Grundfläche mit 53 m2 zulässig.
In der Fachliteratur wird bei Wochenendhäusern von 60 m2 ausgegangen. Dieser Wert wurde festgesetzt.

Zur Ermittlung der zulässigen Wandhöhe wurde die Anzahl der Geschoße/ Höhe der Kniestöcke nach Augenschein geschätzt und diese mit Wandhöhen kombiniert (Anlage 3g). Die mittlere Wandhöhe wurde mit 3,5 m ermittelt. Der errechnete Mittelwert ist für eine zukünftige Höhenentwicklung jedoch nicht relevant, da größere Wandhöhen im Gebiet bereits für zulässig beschieden wurden und auf diese z.T. ein Rechtsanspruch nach §34 BauGB bestand. Der jetzt aufgrund der Diskussion im Gemeinderat festgesetzte Wert ermöglicht eine sinnvolle DG Nutzung und berücksichtigt die heute höheren Konstruktionshöhen bei Dämmmaßnahmen. Er wurde durch Schemaschnitte bei minimaler und maximaler Dachneigung auf Ihre Realisierbarkeit/ Sinnhaftigkeit überprüft (Anlage 3h).

Da es sich großteils um nicht ebenes Gelände handelt wurde die Wandhöhe/ Firsthöhe auf OK FFB im EG bezogen und diese in Bezug zu einer definierten Höhenlage zum Gelände gesetzt. Um unzulässige Geländeveränderungen bei stärker geneigtem Gelände durch diese Regelung auszuschließen wurden ausnahmsweise abweichende Höhenlagen zugelassen.

04. Bauweise, Baugrenzen
Einzelhäuser gem. § 10 (3) Satz 1BauNVO.
Der Umgriff der Sondergebiete orientiert sich an der tatsächlichen Bebauung.
Der Bauraum im SO1 wurde auf den bisherigen Innenbereich beschränkt und durch Baugrenzen wie folgt umgrenzt:
seeseitige (vordere) Baugrenze: mit Abstand zur Röhrichtzone/ Wasserlinie,
landseitige (hintere) Baugrenze: mit ca. 20 m Abstand zur vorderen Baugrenze,
südwestliche Baugrenze: an der südwestlichen Gebäudeseite des Gebäudes auf der Fl.Nr. 1156/5,
nordöstliche Baugrenze: an der nordöstlichen Gebäudeseite des Gebäudes auf Fl.Nr. Fl.Nr. 861/1.
Innerhalb dieses Bauraums befindet sich der Großteil der bestehenden Wochenendhäuser, die strukturgebend für weitere Wochenendhausbebauungen in den Restflächen sein sollen.
Eine Überschreitung der Baugrenzen in Rahmen des § 23(3) Satz 2 BauNVO wurde zugelassen, sofern es sich um Hervortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß handelt.
Die gesetzliche Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung wurde unverändert übernommen.

Eine ausschließliche Festsetzung der Baugrenzen des Bestandes bei Bebauungsplänen auf der Grundlage einer Innenbereichslage wäre nur dann zulässig, wenn dies städtebauliche Gründe erfordern. Die Gemeinde will aber in Wahrung ihrer Planungshoheit eine gebietsverträgliche Innenentwicklung des Bestandes ausdrücklich zulassen in rechtlicher Übereinstimmung mit der im Urteil attestierten Innenbereichslage.
Eine Beschränkung auf den Bestand hätte eine Wegnahme von bestehenden Rechten zur Folge, wofür der Plangeber schadensersatzpflichtig wird. Es soll gem. Zielsetzung auch kein Wochenendhausgebiet 2.Klasse entstehen sondern ein Sondergebiet als gemeindliches Baugebiet, das der Erholung dient.

Eine behauptete „massive bauliche Entwicklung am Nordwestufer des Sees" wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nach Meinung des Gemeinderats und des Planers ausgeschlossen.
Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Festsetzung über die Mindestgröße des Baugrundstücks lässt nur eine bedingte Entwicklung zu.

05. Baugrundstücke SO 1
In Hinblick auf die Schonung des Naturbereiches und um durch (genehmigungsfreie) Teilungen eine Nachverdichtung nach städtischem Muster zu verhindern, wurde eine Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt (BauGB §9 (1) 3). Der Wert wurde aus den bestehenden Grundstücken im zukünftigen SO1 als Mittelwert errechnet, wobei als Tiefe ca. 35 m (= ca. 10 m nordwestlich der hinteren Baugrenze) angenommen wurde. Diese fiktive Begrenzung war notwendig, um die Diskrepanz zwischen Grundstücken, die bis zur Seestraße durchgehen, Grundstücken, die seeseitig parzelliert wurden bzw. Bauentwicklungen, die tiefer in die Waldzone eingreifen, für die Mittelwertsberechnung auszugleichen (Anlage 3a, 3d).
Für Grundstücke, die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kleiner als 750 m2 sind, soll als Mindestgröße die tatsächliche Grundstücksgröße gelten.

06. Garagen/ Stellplätze/ Nebenanlagen
Umgrenzung im Abstand von 10 m parallel zur hinteren Baugrenze.
Im südwestlichen Bereich und auf der nordöstlichen Fl.Nr. 861/1 wurde die Umgrenzung an die bestehenden Anlagen angepasst. Die zulässige Größe dieser Anlagen bemisst sich nach Abschnitt 3 und sollte im Verhältnis zum Maß der Hauptnutzung stehen.
Eine Nichtzulassung von Garagen ist nach Meinung des Gemeinderates nicht realistisch, wie der durch BayWaldG, Landschaftsschutzverordnung, Simsseepapier nicht verhinderte Bestand zeigt. Damit wurden Bezugsfälle für eine Innenbereichsbebauung geschaffen.
Auch sind Garagen in Sondergebieten, die der Erholung dienen, ausdrücklich zulässig. (§12(2) BauNVO)

07. Verkehrsflächen
Straßenbreite Seestraße auf gesamte Abschnittslänge gem. Ausbau südwestlich der Bahnunterführung der Straße nach Edling/ Prutting (ausgebaut, Bestand).
Im nordöstlichen Teil ist die Seestraße nicht befestigt und verläuft in Teilstücken auf Bahngrund bzw. auf Privatgrund.
Die Darstellung der Trasse im Bebauungsplan berücksichtigt eine weitgehende Herausnahme der Verkehrsfläche aus Bahngrund bzw. Privatgrund mit der Folge einer geringfügigen Lageverschiebung gegenüber dem Bestand. Bei Engstellen zwischen Bahngrund und Privatgrund wurde die Restfläche auf Bahngrund belassen. Hier sind weitere Verhandlungen mit der Bahn erforderlich.
Die Erschließung der Wochenendhäuser bei ungeteilten Grundstücken zwischen Simssee und Seestraße erfolgt direkt von der Seestraße aus.
Die Erschließung der Wochenendhäuser, die nicht unmittelbar an der Seestraße anliegen soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wie bisher gesichert werden. Da es sich bei Planung des Sondergebiets 1 um keine Erweiterung des Bauzusammenhangs handelt und damit um keine weitere Bebauung über bestehende Baurechte hinaus, werden auch keine Erschließungsflächen über die vorhandenen Waldwege hinaus erforderlich. Eine Erschließung durch eine festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung scheidet aufgrund der Verhältnismäßigkeit und dem bei dieser Planung höheren Gewicht der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche (Wald mit Waldwegen) soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden.

08. Fläche für Versorgungsanlagen
Bestandübernahme

09. Örtliche Bauvorschriften
Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den ortsüblichen Bautraditionen (Dächer) bzw. Zielvorstellungen der Gemeinde (Einfriedungen, Aufschüttungen/ Abgrabungen).

11. Grünordnung (Zusammenfassung M. Huprich)

siehe auch Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung" vom 26.11.2013, Landschaftsarchitekt M. Huprich (Anlage 3i).

Die städtebaulichen Festsetzungen haben unmittelbare Auswirkungen auf die Ökologie des sensiblen Simsseeufers. Eine intensive Zusammenarbeit zwischen den Planern und eine Feinabstimmung der städtebaulichen Festsetzungen mit den Zielen der Grünordnung waren deshalb von Anfang an notwendig, um den Belangen des Naturschutzes gerecht zu werden.

01. Maßvolle Innenentwicklung
Steuerungsinstrument ist die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 750 m2 (Ermittlung und Erläuterungen dazu siehe städtebauliche Begründung Punkt 09.05).

Ausgehend von einer fiktiven Neuordnung der Grundstücksverhältnisse wären rechnerisch noch 4 zusätzliche Baugrundstücke möglich. Realistisch ist jedoch aufgrund der bestehenden Grundstückszuschnitte nur 1 neues Baugrundstück.

02. Maßvolle Versiegelung
Steuerungsinstrument sind die Festsetzungen von zulässigen Grundflächen für Hauptanlagen, Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätze, Garagen.

Versiegelte Fläche SO1/SO2 (ist- Zustand)	3.475 m2 (3.195+ 280)
Versiegelte Fläche (Prognose- Zustand SO1/SO2)	4.865 m2 (4.485 + 380)
Zuwachs Versiegelung	1.390 m2

Die Berechnung stellt eine worst-case Annahme dar. Es ist jedoch sehr unwahrscheinlich, dass auf allen Grundstücken (besonders SO1) unmittelbar das zulässige Höchstmaß ausgenutzt wird.

03. Schutz des FFH – Gebietes Simssee
Im Planungsabschnitt Prutting sind dies insbesondere die noch vorhandenen Seerosen-/Teichrosenbestände am Segelclubgelände und punktuelle Vorkommen im Verlauf der Uferzone, der Röhricht Gürtel mit den Biotopen 70.07 + 70.08 sowie die natürliche Baumartenzusammensetzung in den Erlen- Eschen- Bruchwaldbereichen.
Steuerungsinstrument ist die Festsetzung einer mindestens 7m breiten, extensiv zu nutzenden Uferrandzone, ausgehend von der Wasserlinie landeinwärts als Pufferzone.
Vor allem die dort vorhandenen größeren Altbäume sind zu schützen, da sie potenzielle Habitate für Vögel und Fledermäuse sind. Zudem verzahnen die meist mächtigen Bäume die begrünten Grundstücke mit den nördlichen Waldflächen und vermitteln dadurch den Eindruck eines geschlossenen Waldrandes mit positiver Auswirkung auf das Landschaftsbild.

04. Erhalt und Verbesserung der Wälder
Bei der Baumartenauswahl waren die jeweiligen Standortfaktoren (Lage, Boden, Wasser) zu berücksichtigen.
Waldränder sind zur Erhaltung der Stabilität gestuft aufzubauen. Sie sollen Schutz-, Lebensraum- und Erholungsfunktion erfüllen.
Die vorhandene relativ geschlossene Waldfläche ist sowohl entlang der Seestraße wie auch insgesamt zu erhalten.
Festsetzungen dazu:
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.
Das Wochenendhausgebiet SO 1 wird von der Seestraße aus über bestehende gekieste Forst- und Waldwege ausreichend erschlossen und über festgesetzte Geh-, Fahr-und Leitungsrechte gesichert.
Zusätzliche neue Erschließungswege sowie Befestigungen der Wegedecken sind zugunsten des Waldbestandes unzulässig.
Festsetzung eines Aufforstungsgebotes entsprechend dem Bayerischen Waldgesetz.
Insbesondere die Fichtenwälder der höher liegenden Grundmoränenstandorte sind dabei mittel- und langfristig in einen standortgerechten Mischwald umzubauen.

05. Erhalt und Verbesserung der Durchgrünung im Wochenendhausgebiet
Festsetzungen dazu:
Erhaltungsgebot + Ersatzmaßnahmen.
Bei Verlust von Bäumen sind Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenliste im Verhältnis 1:1 durchzuführen.
Flächennutzung:
unzulässig sind:
Pflanzung fremdländischer Gehölz- und Wuchsformen,
jegliche Düngung,
der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

06. Erhaltung und Sicherung des Uferabschnittes östlich von SO 1 bis zur Gemeindegrenze
Es ist dies die naturräumlich zusammenhängende Fortsetzung des Simsseeufers mit Röhrichtzone, feuchten Hochstaudenfluren einschließlich Baumarten aus dem Spektrum des Erlen-, Eschen-Bruchwaldes.
In einem Teilbereich sind dort mehrere parkartige Freizeitgrundstücke entstanden.
Auch Einzelhäuser, Hütten, Bootshäuser und Stege, Zaun- und Heckenanlagen sind vorhanden, allerdings ohne geschlossenen baulichen Zusammenhang.
Zur Verhinderung intensiverer Nutzungen wurden Festsetzungen getroffen:
Erhaltungsgebot Wald,
Umwandlungsverbot von Wald in Wiese,
Aufforstungsgebot für Rodungen,

großflächige Ausgleichsfläche als Grundlage für die Entwicklung von standortgerechten, naturnahen Beständen, die gleichzeitig die Pufferzone für die angrenzenden Schutzgebiete (FFH-Gebiet mit kartierten Biotopen) bilden.
Damit sollen auch die Intentionen der Landschaftsschutzgebietsverordnung unterstützt und gefestigt werden.

12. Hinweise

zu Planzeichen, Bestandsanlagen, empfohlenen Bauweisen, Bodendenkmälern, Altlasten, Versorgungsanlagen, Entwässerungsanlagen, Planungsgrundlagen.
Die in der Planzeichnung dargestellten Hinweisflächen/ -objekte (nicht kartierte Gebäude, Wege, Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Waldflächen, Röhrichtflächen, Böschungen...) beruhen mangels Plan- und Vermessungsunterlagen auf Luftbildern und ergänzenden Geländeaufnahmen nach Augenschein und Teilaufmaß. Sie sind eventuell nicht lage- und querschnittsgenau, nachdem eine Lokalisierung im Gelände schwierig war bzw. einzelne Bereiche nicht betreten werden konnten.
Die Plandarstellungen speziell in der Uferzone bzw. bei Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes gehen über den eigentlichen Geltungsbereich hinaus um relevante Zusammenhänge mit dem Plangebiet darzustellen. Festsetzungen gelten jedoch nur innerhalb des Geltungsbereiches.

13. Flächenbilanz

Nettobauland		ca. 3,5264 ha	ca. 17 %
davon SO1	ca. 3,2148 ha		
davon SO2	ca. 0,3116 ha		
Verkehrsflächen		ca. 0,9091 ha	ca. 4 %
Flächen für Versorgungsanlagen		ca. 0,0053 ha	ca. 0 %
Waldflächen einschl. Schutzflächen		ca. 16,3489 ha	ca. 79 %
Geltungsbereich		ca. 20,7897 ha	100 %

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

siehe Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung" vom 26.11.2013/ Landschaftsarchitekt M. Huprich (Anlage 2i).

15. Umweltbericht

siehe Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung" vom 26.11.2013/ Landschaftsarchitekt M. Huprich (Anlage).
Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung.

16. Auswirkungen

Mit dem Bebauungsplan wird die bestehende Wochenendhausbebauung planungsrechtlich gesichert.
Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit einer begrenzten Innenentwicklung der Bebauung.
Mit dem Bebauungsplan werden die Anlagen des Ruder- und Segelclubs planungsrechtlich gesichert.
Mit dem Bebauungsplan besteht die Möglichkeit einer begrenzten Weiterentwicklung der Anlagen des Ruder- und Segelclubs.
Mit dem Bebauungsplan werden Baurechte festgeschrieben, die aufgrund der ehemaligen Innenbereichslage nach juristischer Einzelfallbewertung jetzt auch für den Ortsteil/ Bauzusammenhang gelten.
Mit dem Bebauungsplan kann der verfestigte städtebauliche Missstand des blockierten freien Seezugangs im Bereich der Baugebiete nicht behoben werden.
Mit der Realisierung der Planung kommt es zu keiner Verschlechterung der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes.

Kolbermoor, 04.11.2014,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Loy
1. Bürgermeister

Anlagenverzeichnis

2a Plan zur Berechnung der Mindestgrundstücksflächen/ Fuchs/ 26.11.2013
2b Aufstellung der anrechenbaren Grundstücksflächen/ Fuchs/ 26.11.2013
2c Berechnung der mittleren Grundstücksfläche (Grundstücke SO 1)/ Fuchs/ 26.11.2013
2d Berechnung der max. Anzahl der Baugrundstücke/ Fuchs/ 26.11.2013
2e Aufstellung der Grundflächen und Geschoße/ Fuchs/ 26.11.2013
2f Berechnung der mittleren Grundfläche/ Grundstück/ Fuchs/ 26.11.2013
2g Berechnung der mittleren Wandhöhe/ Wochenendhaus/ Fuchs/ 26.11.2013
2h Planskizze zur Berechnung der max. Wandhöhe/ Fuchs/ 26.11.2013
2i Begründung zur Grünordnung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung/ Landschaftsarchitekt M. Huprich/ 26.11.2013

Quellenverzeichnis

Landesentwicklungsprogramm Bayern/ Bayerische Staatsregierung/ 2013/ Internetabruf 2013
Regionalplan 18/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern/ Bearbeitungsstand 2010/ Internetabruf 2012
Regionalplan 18- Karte 3 „Landschaft und Erholung"/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern/ Bearbeitungsstand 2009/ Internetabruf 2012

Flächennutzungsplan Prutting/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1999
Simsseepapier/ LA Rosenheim/17.01.1978
Landschaftsschutzgebietsliste/ LA Rosenheim/ Internetabruf 2012
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee und Umgebung"/ Landkreis Rosenheim/ 28.12.1976
Landschaftsschutzgebietsverordnung „Simssee und Umgebung"- Entwurf/ Landkreis Rosenheim/ 01.07.2014

Urteil des Verwaltungsgerichtes München M1 K10.1375
Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes 1 ZB 10.2244

digitale Flurkarte- Auszug / GIS/ erhalten am 24.01.2012
digitales Kanalkataster- Auszug AZV/GIS/ erhalten 12.04.2012
digitale Luftbilder/ GIS/ 2012
digitale Luftbilder/ FIS-NATUR online (FIN-Web)/ Internetabruf 2012
digitale Luftbilder „Google Earth"/ Internetabruf 2012

Quellen gem. Umweltbericht

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31
„Simsseeufer“

Anlage 2A zur Berechnung der Mindestgrundstücksflächen

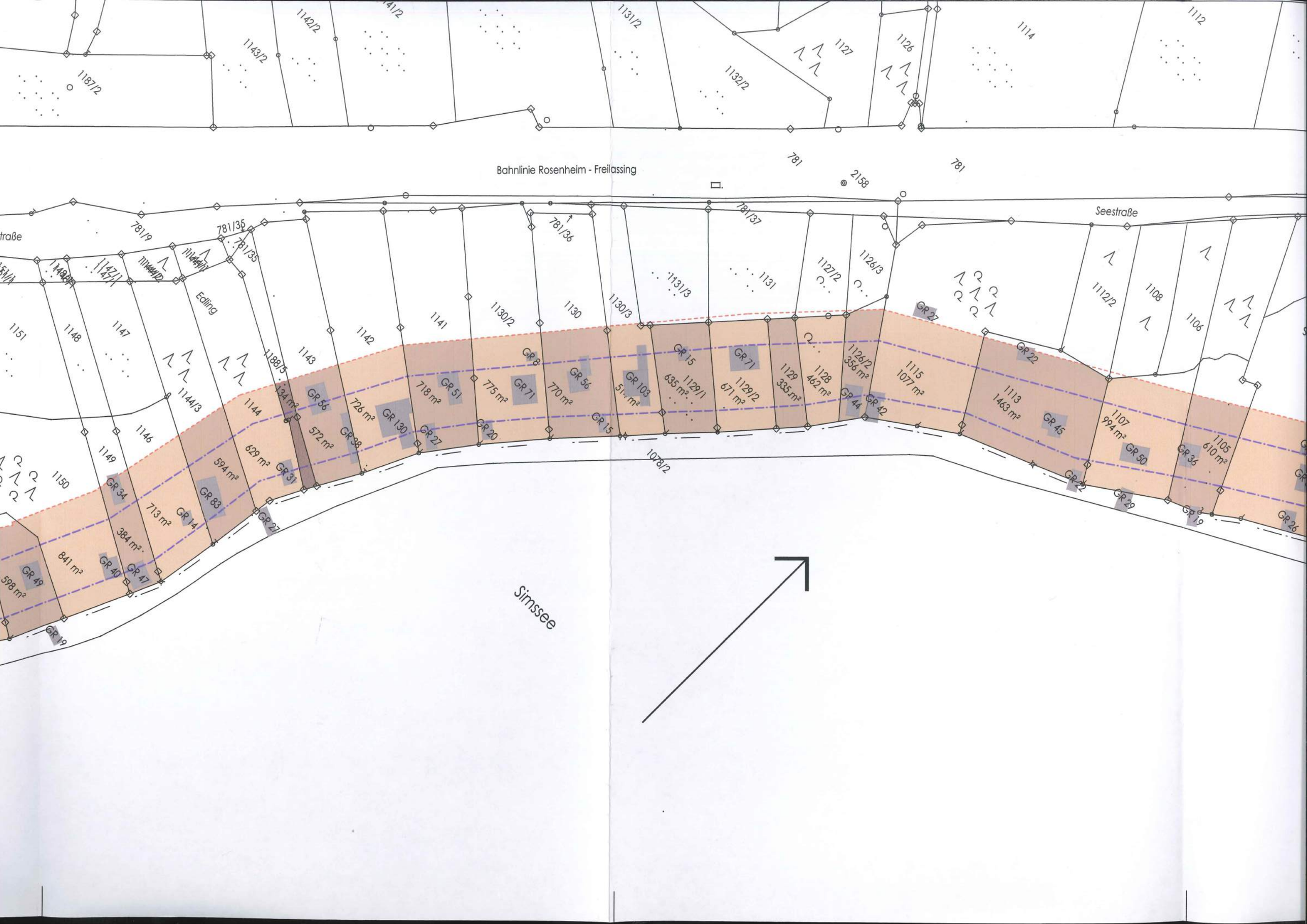
26.11.2013
Maßstab 1:1000
0,34 m2
F&F

Planung

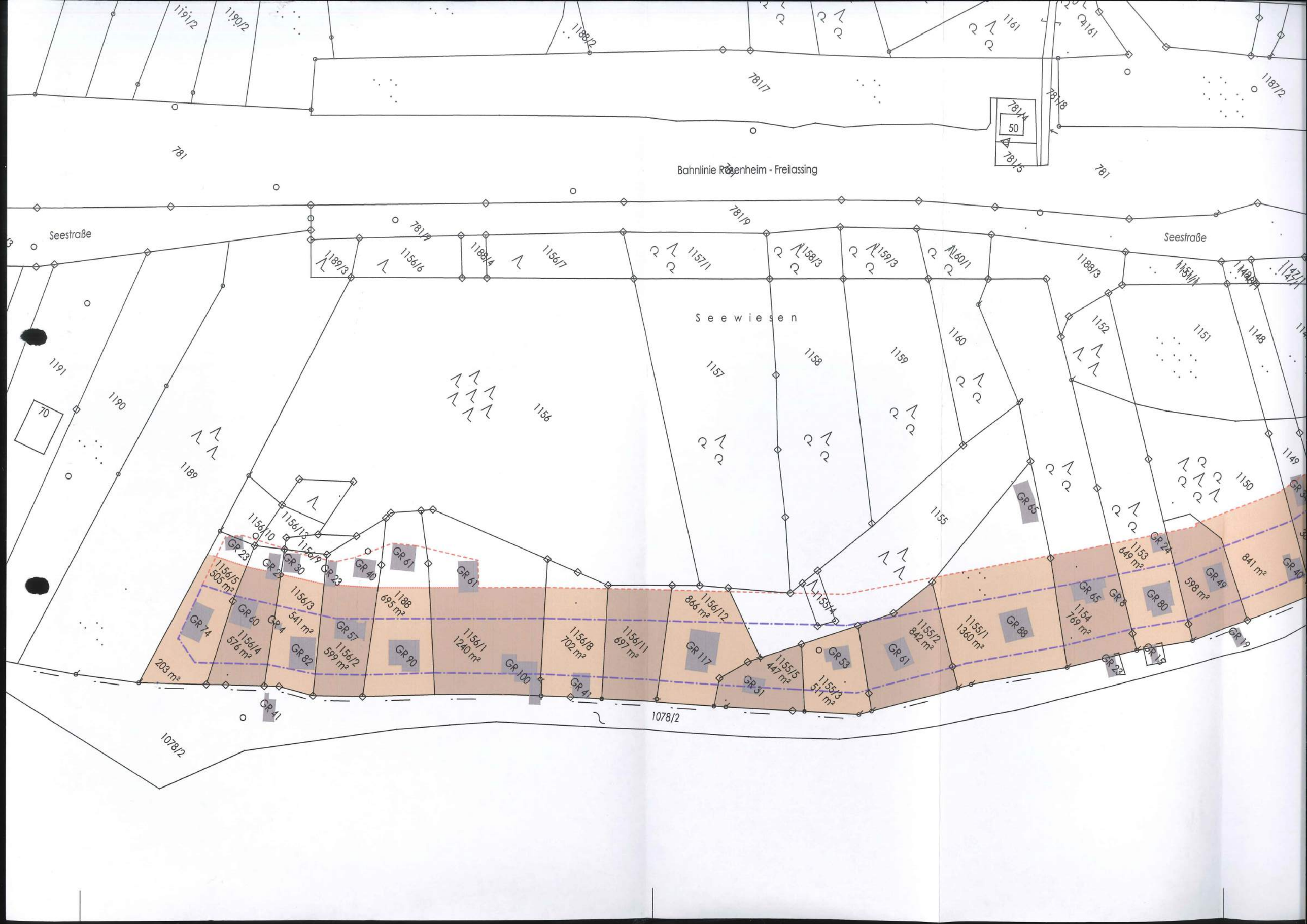
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Gärtnerstraße 5
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Ing. grad. Manfred Huprich
Freier Landschaftsarchitekt
Hubertusstr. 5
83022 Rosenheim



Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Seestraße
Edling
Simssee
781
781/9
781/35
781/36
781/37
2158
1187/2
1143/2
1142/2
1141/2
1131/2
1132/2
1127
1126
1114
1112
1151
1148
1147
1144/3
1146
1149
1150
1144
1143
1142
1141
1130/2
1130
1130/3
1131/3
1131
1127/2
1126/3
1112/2
1108
1106
1188/5
134 m²
GR 56
572 m²
GR 38
726 m²
GR 130
718 m²
GR 51
775 m²
GR 71
770 m²
GR 8
GR 56
GR 103
GR 15
635 m²
1129/1
GR 15
671 m²
1129/2
GR 71
335 m²
1129
1128
462 m²
1126/2
356 m²
GR 44
GR 42
1115
1077 m²
GR 27
GR 22
1113
1463 m²
GR 45
1107
994 m²
GR 50
GR 36
1105
610 m²
GR 22
GR 29
GR 19
GR 26
1078/2
GR 34
713 m²
GR 14
GR 83
594 m²
629 m²
GR 31
GR 27
GR 20
GR 15
GR 27
384 m²
GR 40
GR 47
841 m²
GR 49
598 m²
GR 19



Bahnlinie Rosenheim - Freilassing
Seestraße
Seestraße
Seewiesen
781
781/7
781/8
781/9
781/4
781/5
50
70
1191/2
1190/2
1188/2
1161
1187/2
1189/3
1156/6
1188/4
1156/7
1157/1
1158/3
1159/3
1160/1
1188/3
1152
1151
1148
1149
1150
1191
1190
1189
1156
1157
1158
1159
1160
1155
1156/10
1156/13
1156/9
1156/5
505 m²
1156/3
541 m²
1156/4
576 m²
1156/2
599 m²
1188
695 m²
1156/1
1240 m²
1156/8
702 m²
1156/11
697 m²
1156/12
866 m²
1155/4
1155/5
447 m²
1155/3
511 m²
1155/2
842 m²
1155/1
1360 m²
1154
769 m²
1153
649 m²
598 m²
841 m²
GR 23
GR 29
GR 30
GR 23
GR 40
GR 61
GR 61
GR 74
GR 60
GR 4
GR 82
GR 57
GR 90
GR 100
GR 41
GR 117
GR 31
GR 53
GR 61
GR 88
GR 65
GR 65
GR 8
GR 80
GR 24
GR 49
GR 40
GR 23
GR 15
GR 19
GR 41
203 m²
1078/2
1078/2

Gemeinde Prutting
Bpl. Nr. 31 "Simsseeufer"

Aufstellung FBG
Anlage 3b

26.11.2013

lfd.	Fl.Nr.	Lage	FBG	FBG anrechenbar
1	861/1	Edling, Seestraße 26	1.393	1.202
2	861	Edling, Seestraße 27, 28	9.779	2.241
3	1105	Edling, Seestraße 29	1.672	610
4	1107	Edling, Seestraße 30	1.060	994
5	1113	Edling, Seestraße 31	1.528	1.463
6	1115	Seeholz	3.158	1.077
7	1126/2	Edling, Seestraße 33	374	356
8	1128	Seewiesen	462	462
9	1129	Seewiesen	335	335
10	1129/2	Edling, Seestraße 34	673	671
11	1129/1	Seewiesen	635	635
12	1130/3	Edling, Seestraße 37	941	514
13	1130	Edling, Seestraße 38	1.538	770
14	1130/2	Edling, Seestraße 39	1.700	775
15	1141	Edling, Seestraße 40	1.732	718
16	1142	Edling, Seestraße 41	1.830	726
17	1143	Edling, Seestraße 42	1.437	572
18	1188/5	Seewiesen	412	134
19	1144	Edling, Nähe Seestraße	1.399	629
20	1144/3	Edling, Seestraße 44	1.372	594
21	1146	Edling, Seestraße 45	920	713
22	1149	Edling, Seestraße 46	580	384
23	1150	Edling, Seestraße 47, 48	2.660	841
24				598
25	1153	Edling, Seestraße 49	1.500	649
26	1154	Edling, Seestraße 51	2.380	769
27	1155/1	Edling, Seestraße 52	1.941	1.360
28	1155/2	Edling, Seestraße 54	842	842
29	1155/3	Edling, Seestraße 55	511	511
30	1155/5	Edling, Seestraße 56	446	447
31	1156/12	Edling, Seestraße 57	895	866
32	1156/11	Seewiesen	726	697
33	1156/8	Edling, Seestraße 59	804	702
34	1156/1	Edling, Seestraße 60	1.920	1.240
35	1188	Edling, Seestraße 61	1.031	695
36	1156/2	Edling, Seestraße 62	885	599
37	1156/3	Edling, Seestraße 63	665	541
38	1156/4	Edling, Seestraße 64	658	576
39	1156/5	Seestraße 65	807	708
				29.216 m2

Legende
FBG Fläche Baugrundstück

Architekturbüro Fuchs

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“
Anlage 3c

Berechnung mittlere Grundstücksgröße (Baugrundstücke SO 1)

ist- Zustand	
Fläche der Baugrundstücke FBG, anrechenbar	29.216 m2
Anzahl der Baugrundstücke	39 stk
mittlere Grundstücksgröße 29.216/39=749,13, gerundet	750 m2

Berechnungsgrundlagen:

Anlage zur Berechnung der Mindestgrundstücke, Plan vom 26.11.2013
Entwurf Bpl. vom 26.11.2013

26.11.2013

Franz Fuchs

Architekturbüro
Fuchs

Dipl. Ing.
Franz Fuchs
Architekt
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

FuchsArchitekten@t-online.de
www.FuchsArchitekten.de

Telefon 08031/ 299201
Telefax 08031/ 299202

St.Nr. 156/218/70944

Bankverbindung
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto Nr. 297 663
BLZ 711 500 00

IBAN: DE13 7115 0000 0000 2976 63
SWIFT-BIC: BYLADEM1ROS

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer"
Anlage 3d

Berechnung der max. Anzahl der Baugrundstücke

Geltungsbereich SO1	32.148 m2
Mindestgrundstücksgröße	750 m2
max. Anzahl der Baugrundstücke 32.148/750=42,86, ger.	43 stk

Bemerkung:
Die Berechnung der max. Anzahl der Baugrundstücke geht von einer kompletten Neuordnung der Baugrundstücke nach Vorgaben aus dem Bebauungsplan aus. Dieser Ansatz ist nicht realistisch.

Bei Einzelfallbetrachtung wird sich die Grundstücksanzahl auf die bestehende Anzahl der Grundstücke beschränken (= 38 Grundstücke ohne Fl.Nr. 1188/5), da weitere Parzellierungen durch die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße vorhergehende Zusammenlegungen/ Verschmelzungen von Grundstücken und ggf. Abgänge von Gebäuden bedingen.
Unter Beachtung der Mindestgrundstücksgrößen zur Wahrung der Baurechte sind nur die Fl.Nr. 1115 und 1113 durch Zusammenlegung und anschließende Teilung ohne Abgang von Gebäuden für eine Neuparzellierung geeignet (Zugang 1 Baugrundstück).

max. Anzahl der Baugrundstücke bei Einzelfallbetrachtung 39 stk

26.11.2013

Franz Fuchs

Berechnungsgrundlagen:

Plan zur Berechnung der Mindestgrundstücksflächen vom 26.11.2013
Berechnung der mittleren Grundstücksfläche (Grundstücke SO 1) vom 26.11.2013
Aufstellung der Grundflächen und Geschoße vom 26.11.2013
Entwurf Bpl. vom 26.11.2013

Architekturbüro
Fuchs

Dipl. Ing.
Franz Fuchs
Architekt
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

FuchsArchitekten@t-online.de
www.FuchsArchitekten.de

Telefon 08031/ 299201
Telefax 08031/ 299202

St.Nr. 156/218/70944

Bankverbindung
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto Nr. 297 663
BLZ 711 500 00

IBAN: DE13 7115 0000 0000 2976 63
SWIFT-BIC: BYLADEM1ROS

Gemeinde Prutting
Bpl. Nr. 31 "Simsseeufer"

Aufstellung GR Geschoße
Anlage 3e

26.11.2013

lfd.	Lage	Fl.Nr.	GR1	GR2	GR3	GR4	GR1234	Geschoße	Nutzart (gem. Gemeindeunterlagen)	Benerkung
1	Edling, Seestraße 26	861/1	131	21	26		178	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	?
2	Edling, Seestraße 27	861	102	26			128	E	Wohngebäude, Nebengebäude	
3	28		57	26	19		102	E		
4	Edling, Seestraße 29	1105	36	19			55	E	Wochenendhaus, Bootshütte	
5	Edling, Seestraße 30	1107	50	29			79	E	Wochenendhaus, Bootshaus	
6	Edling, Seestraße 31	1113	45	22	22		89	E	Wochenendhaus, Nebengebäude, Bootshaus	
7	Seeholz..... 32	1115	42	27			69	E	Wochenendhaus	
8	Edling, Seestraße 33	1126/2	44				44	E		
9	Seewiesen	1128								
10	Seewiesen	1129								
11	Edling, Seestraße 34	1129/2	71				71	E+Dn	Wochenendhaus	
12	Seewiesen	1129/1		15			15			
13	Edling, Seestraße 37	1130/3	103				103	E+Dm	Wochenendhaus	Mittelwert aus E und E+Dh
14	Edling, Seestraße 38	1130	56	15			71	E	Wochenendhaus und Bootshütte	
15	Edling, Seestraße 39	1130/2	71	20	8		99	E+Dn	Wochenendhaus, Nebengebäude	
16	Edling, Seestraße 40	1141	51	27			78	E+Dh	Wochenendhaus und Bootshütte	
17	Edling, Seestraße 41	1142	130				130	E	Wochenendhaus	
18	Edling, Seestraße 42	1143	56	38			94	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	
19	Seewiesen	1188/5								
20	Edling, Nähe Seestraße	1144	31	27			58	E	Badehütte	
21	Edling, Seestraße 44	1144/3	83				83	E	Wochenendhaus	
22	Edling, Seestraße 45	1146	14				14	E	Wochenendhaus	
23	Edling, Seestraße 46	1149	47	34			81	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	?
24	Edling, Seestraße 47	1150	40				40	E	Wochenendgebäude	
25	48		49	19			68	E	Wochenendgebäude	
26	Edling, Seestraße 49	1153	80	15	24		119	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	
27	Edling, Seestraße 51	1154	65	8	23		96	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	
28	Edling, Seestraße 52	1155/1	88	65			153	E+Dn	Wochenendhaus, Nebengebäude	

Architekturbüro Fuchs

29	Edling, Seestraße 54	1155/2	61				61	E+Dh	Wochenendhaus	
30	Edling, Seestraße 55	1155/3	53				53	E+Dh	Wochenendhaus	gem. Tektur 2007
31	Edling, Seestraße 56	1155/5	31				31	E+Dm	Wochenendhaus	kielförmiges Satteldach
32	Edling, Seestraße 57	1156/12	117				117	E		
33	Seewiesen	1156/11								
34	Edling, Seestraße 59	1156/8	41				41	E+Dh		
35	Edling, Seestraße 60	1156/1	100	61			161	E	Wochenendhaus, Nebengebäude	
36	Edling, Seestraße 61	1188	90	61			151	E+Dn	Wochenendhaus, Nebengebäude	
37	Edling, Seestraße 62	1156/2	57	23	40		120	E+Dm	Wohngebäude, Nebengebäude	
38	Edling, Seestraße 63	1156/3	82	41	4	30	157	E+Dn	Wochenendhaus	
39	Edling, Seestraße 64	1156/4	60	29			89	E+Dm		
40	Seestraße 65	1156/5	74	23			97	E+Dm	Wochenendhaus, Nebengebäude	
			2.308				3.195			

Legende

GR Grundfläche
E Erdgeschoß
Dn Dachgeschoß mit niederem Kniestock
Dm Dachgeschoß mit mittlerem Kniestock
Dh Dachgeschoß mit hohem Kniestock

Architekturbüro
Fuchs

Dipl. Ing.
Franz Fuchs
Architekt
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

FuchsArchitekten@t-online.de
www.FuchsArchitekten.de

Telefon 08031/ 299201
Telefax 08031/ 299202

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer"
Anlage 3f

Berechnung der mittleren Grundfläche (Wochenendhäuser)/ Grundstück

Grundfläche der best. Wochenendhäuser, insg.	2.308 m2
Anzahl der Wochenendhäuser	35 stk
mittlere Grundfläche 2.308/35=65,94 gerundet	66 m2

Berechnung der mittleren Grundfläche (alle Bauten)/ Grundstück

Grundfläche der best. Gebäude, insg.	3.195 m2
Anzahl der bebauten Grundstücke	36 stk
mittlere Grundfläche 3.195/36=88,75, gerundet	89 m2

26.11.2013

Franz Fuchs

Berechnungsgrundlagen:

Anlage Aufstellung Grundflächen, Geschoße vom 26.11.2013
Entwurf Bpl. vom 26.11.2013

St.Nr. 156/218/70944

Bankverbindung
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto Nr. 297 663
BLZ 711 500 00

IBAN: DE13 7115 0000 0000 2976 63
SWIFT-BIC: BYLADEM1ROS

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“
Anlage 3g

Berechnung der mittleren Wandhöhe/ Wochenendhaus

Geschoße/ Wochenendhäuser
E * 21
E+Dn * 5
E+Dm * 5
E+Dh * 4

Berechnungsanahmen

E (Erdgeschoß)	WH 3,0 m
E+Dn (Erdgeschoß+ niedriger Kniestock)	WH 3,5 m
E+Dm (Erdgeschoß+ mittlerer Kniestock)	WH 4,0 m
E+Dh (Erdgeschoß+ hoher Kniestock)	WH 5,0 m

Wandhöhen insg.
3,0*21= 63 m
3,5*5= 18 m
4,0*5= 20 m
5,0*4= 20 m
insg. 121 m

mittlere Wandhöhe
121/35=3,46 m, gerundet 3,5 m

26.11.2013

Franz Fuchs

Berechnungsgrundlagen:

Anlage Aufstellung Grundflächen, Geschoße vom 26.11.2013
Entwurf Bpl. vom 26.11.2013

Architekturbüro
Fuchs

Dipl. Ing.
Franz Fuchs
Architekt
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

FuchsArchitekten@t-online.de
www.FuchsArchitekten.de

Telefon 08031/ 299201
Telefax 08031/ 299202

St.Nr. 156/218/70944

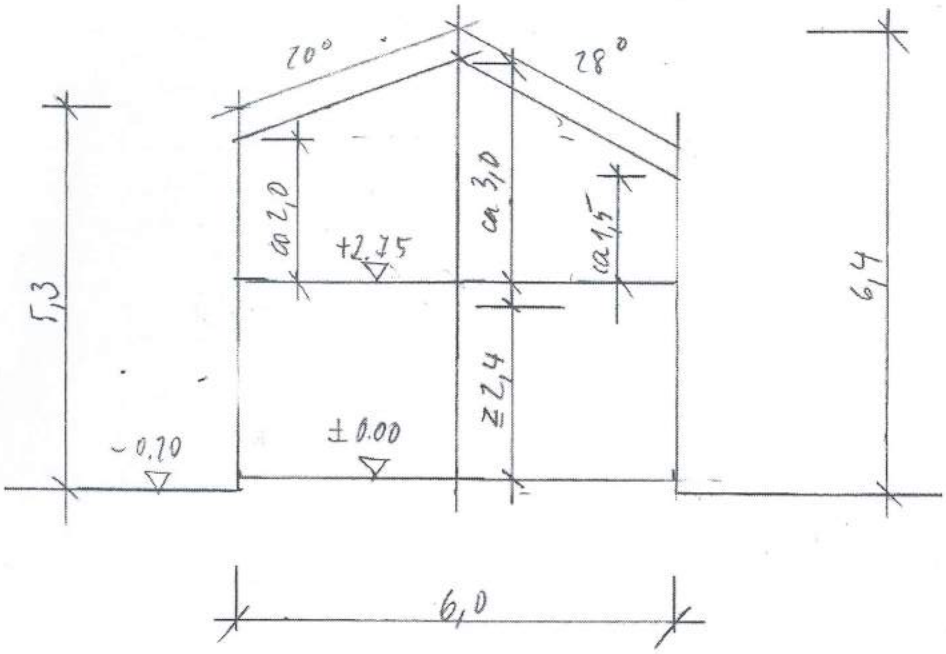
Bankverbindung
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto Nr. 297 663
BLZ 711 500 00

IBAN: DE13 7115 0000 0000 2976 63
SWIFT-BIC: BYLADEM1ROS

Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“
Anlage 3h

Nachweis Festsetzungshöhe



26.11.2013

Franz Fuchs

Architekturbüro
Fuchs

Dipl. Ing.
Franz Fuchs
Architekt
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

FuchsArchitekten@t-online.de
www.FuchsArchitekten.de

Telefon 08031/ 299201
Telefax 08031/ 299202

St.Nr. 156/218/70944

Bankverbindung
Sparkasse Rosenheim-Bad Aibling
Konto Nr. 297 663
BLZ 711 500 00

IBAN: DE13 7115 0000 0000 2976 63
SWIFT-BIC: BYLADEM1ROS

Anlage 3i

Gemeinde Prutting
LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31
„Simsseeufer“

Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung

Bebauungsplan:
Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt + Stadtplaner
Spinnereiinsel 3A
83059 Kolbermoor

Umweltbericht + Eingriffsregelung
LANDSCHAFTSARCHITEKT
Manfred Huprich
Hubertusstraße 7
83022 Rosenheim
Telefon 08031/32319
Telefax 08031/359230
e-mail buerohuprich@aol.com

Datum	Verfahrensstand und Änderungen
10.10.2012	Vorentwurf
29.01.2013	Entwurf
26.11.2013	Fortgeschriebene Fassung
05.08.2014	Fortgeschriebene Fassung
04.11.2014	Fortgeschriebene Fassung

E	**Umweltbericht mit Eingriffsregelung und Erläuterungen zur saP**
1.	Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes
2.	Inhalt des Bebauungsplanes (Kurzbeschreibung)
2.1	Anlass + Verfahren
2.2	Ziele des Bebauungsplanes (Zusammenfassung)
2.3	Eingriff/Ausgleich
2.3.1	Übersicht bestehende Bebauung zu max. möglicher Bebauung
3.	Grundlagen und Vorgaben
3.1	Lage und Bestandsnutzung
3.2	Fachziele des Umweltschutzes
4	**Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung**
4.1	Schutzgut Mensch
4.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere
4.3	Schutzgut Boden
4.4	Schutzgut Wasser
4.5	Schutzgut Klima/Luft
4.6	Schutzgut Landschaftsbild
4.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter
5.	**Zusammenfassung Bewertung**
6.	**Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen und Wechselwirkungen**
7.	**Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**
8.	**Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Verringerung**
8.1	CEF- Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)
8.2	Sonstige Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter
9.	**Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen**
10.	**Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**
10.1	Eingriffsfläche
10.2	Bewertung des Zustandes der Eingriffsfläche
10.3	Bewertung der Eingriffsschwere
10.4	Kompensationsfaktor
10.5	Ausgleichsflächenermittlung
10.6	Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
10.7	Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
11.	**Allgemein verständliche Zusammenfassung**
12.	**Naturschutzfachliche Angaben zur saP**
12.1	Allgemeines und rechtliche Grundlagen
12.2	Feststellung der Erfordernis für das Planungsgebiet
13.	**Grundlagen, Fachplanungen**

E Umweltbericht

1. Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.
Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1(6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

2. Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzbeschreibung)

Die anteilige Uferlänge der Gemeinde Prutting beträgt ca. 2000m.
Davon sind 91% privat genutzt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Intensivst genutzt ist der Uferabschnitt ab dem Simssee-Yachtclub auf einer Länge von ca. 850m Richtung Osten. Dort sind die größtenteils bebauten, im mittel ca. 35m bis 40m breiten Grundstücke, wie an einer Perlenschnur am Ufer aufgereiht.
Die Gesamtbreite des Uferstreifens zwischen Seestraße und Simssee variiert dort zwischen 70m und 150m, so dass die gesamte Wochenendhausfläche ca. 30% des 850m langen Uferstreifens einnimmt, 70% sind Wald.
Die sehr reizvolle südorientierte Uferlage ist in vielen Jahrzehnten bis zur derzeitigen Größe gewachsen.
Durch Neu- und Umbauwünsche, Infrastrukturmaßnahmen sowie Errichtung von Stegen, Boots- und Badehäusern ergeben sich Veränderungen die mit den Intentionen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, des angrenzenden FFH Gebietes und der bestehenden Biotope nicht immer vereinbar sind. Von der Gemeinde und dem Landratsamt wird das Gebiet als Außenbereichslage eingestuft und deshalb sind Bauanträge abgelehnt worden, auch wegen der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und den Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting, der den Planbereich als Wald bzw. als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Nach einem ablehnenden Bescheid im Januar 2010 durch das Landratsamt Rosenheim wurde Widerspruch vor dem Verwaltungsgericht München erhoben mit dem Ziel, einen durchgeführten Neubau, der als Erweiterung genehmigt war, zu rechtfertigen.
Das Verwaltungsgericht München kam dann zu dem Schluss, dass der Neubau rechtens sei, weil die im maßgeblichen Abschnitt des Seeufers vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt.

Der von der Bayerischen Verfassung garantierte freie Zugang zum Seeufer ist auf der gesamten Länge von 850m nicht möglich.
Insofern ist nach Auffassung der Gemeinde unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten eine weitere Verdichtung nicht vertretbar.

Es ist ersichtlich, dass die unterschiedlichen Auffassungen zur städtebaulichen Situation ohne vorgegebene rechtliche Handhabe immer wieder zu Konflikten führen werden.

Deshalb hat die Gemeinde Prutting die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen und zur Sicherung der Planung für das Gebiet eine Veränderungssperre erlassen.

2.2 Ziele des Bebauungsplanes (Zusammenfassung)

(vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan)

- Herstellung der planungsrechtlichen Sicherheit für die Gemeinde Prutting und alle betroffenen Behörden
  - Keine Erweiterung und keine Verdichtung des Gebietes die über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus geht

- Sicherung und Entwicklung des Zustandes von Natur und Landschaft
  - Die Festsetzungen dürfen dabei zu keiner Verschlechterung der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes führen. Angestrebt wird im Gegenteil die Verbesserung der Situation durch Vorgabe von Mindestabständen zum Ufer und zum Wald sowie Förderung stabiler Waldränder.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Flächenbilanz

Durch bauliche Vorhaben resultierende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Der Ausgleich dafür ist nach dem Baugesetzbuch bereits auf der Planungsebene nachzuweisen. Die Vorgehensweise zur Eingriffsermittlung ist im Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen geregelt.

Im vorliegenden Fall ist der größte Teil der Bebauung bereits vorhanden. Zu ermitteln ist deshalb der Unterschied zwischen der bestehenden und der entsprechend den Festsetzungen künftig möglichen Bebauung.
Aus der Differenz zwischen tatsächlichem Bestand und rechtlich zulässiger Überbauung ergibt sich dann entweder die

- zusätzliche noch mögliche Versiegelung für die ein Ausgleich zu ermitteln ist oder
- die bestehende Bebauung überschreitet bereits das Maß der möglichen Bebauung. Dann ist der Eingriff bereits ausgeglichen und es darf keine weitere Versiegelung mehr durchgeführt werden.

2.3.1 Übersicht bestehende Bebauung zu max. möglicher Bebauung (siehe auch städtebaul. Begründung – Berechnungen Arch.Fuchs)

Bezeichnung	Bebauungs-bestand m²	mögliche Bebauung m²
S01 „Wochenendhausgebiet“ Bestand - Hauptgebäude - Nebengebäude (Boots- und Badehäuser, Garagen, Gerätehäuser)	 2.308 887	
Bestehende Versieglung	**3.195**	
Planung (worst-case-Annahme) - 39 Grundstücke x 60m² Hauptgeb. - 39 Grundstücke x 30m² Nebenanlagen - 39 Grundstücke x 15m² Terrassen - 39 Grundstücke x 10m2 innere Erschließung		 2.340 1.170 585 390
Rechtlich zulässige Versiegelung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan		**4.485**
S02 „Vereinsgebiet Segler und Ruderclub“ Bestand - Clubheim mit Terrasse - Vorfläche Kran + Stege	 200 80	
Zwischensumme versiegelte Fläche	**280**	
- Parken + Abstellfläche Anhänger (Kies) - Abstellplätze Boote (Kies)	1.120 1.000	
Zwischensumme wassergeb. Decke	**2.120**	
Bestehende Nutzungsfläche gesamt	**2.400**	
Planung - Clubheim - Terrasse - Vorfläche Kran + Stege		 200 100 80
Zwischensumme versiegelte Fläche		380
- Parken + Abstellplätze Anhänger - Abstellplätze Boote		1.020 1.000
Zwischensumme wassergeb. Decke wie bisher		**2.020**
Gesamte mögliche Nutzfläche		**2.400**

Ergebnis:

S01:	Die zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt	1.290m²
S02:	Die zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt	100m²
	Gesamt auszugleichen	**1.390m²**

3. Grundlagen und Vorgaben
3.1 Lage und Bestandsnutzung

Die Grenzen des Planungsgebietes wurden bereits unter Punkt 2 der städtebaulichen Begründung beschrieben. Naturräumlich sind die Waldflächen auf Mineralböden der landschaftsökologischen Einheit „Drumlinfeld Prutting – Strasskirchen" zuzuordnen.
Es besteht jedoch eine intensive Verzahnung mit der Verlandungs- und Uferrandzone des Simssees.
Augrund der Gegebenheiten sind fünf unterschiedliche Nutzungs- und Landschaftsbereiche zu unterscheiden:

1. Anlage des Simssee - Segelclubs
auf den Fl. Nr. 1191 und 1190 (T) mit Anlegesteg und Bootskran

2. Bebaute Uferzone
mit 39 vorhandenen Grundstücksparzellen, davon 36 bebaut.
Gesamtfläche der bebauten Grundstücke derzeit 29.261 m² (siehe Berechnungen städtebauliche Begründung).
Die Grundstücke sind parkartig genutzt und werden am Ufer von großen Einzelbäumen und Baumgruppen (Eichen, Eschen, Erlen) dominiert. Zusammen mit dem im Norden an die Grundstücke angrenzenden Wald ergibt sich eine grüne Kulisse, in die der größte Teil der Bebauung relativ gut eingebunden ist.
Die vorgelagerte Röhrichtzone ist entlang des gesamten Uferstreifens fast durchgängig vorhanden, allerdings immer wieder unterbrochen von Boots- und Badestegen und Bootshütten, wobei die Stege meistens auf Pfosten die Röhrichtzone schonend queren.

3. Restliche Uferzone außerhalb der Biotope
Im Gegensatz zu dem relativ flachen und breiten Ufergelände aus den Punkten 1+2 gibt es im Mittelteil des Ufers, etwa von Fl. Nr. 862 bis Fl.Nr. 870 nur schmale Verlandungszonen mit steilen waldbestandenen Böschungen und Bacheinhängen.

Durch die schwierige Topographie sind auf einer Länge von 500m auch nur 3 Grundstücke bebaut.
Danach folgen auf ca. 100m Länge 4 Grundstücke (Fl.Nr. 81/15 bis 81/83) die in der gesamten Breite freizeitmäßig genutzt werden sowie auf weiteren 150m bis zum Biotop Nr. 70.07 mehrere Bootsstege ohne Bebauung.

4. Biotope Nr. 8139-70.07 + 8139-70.08
Es handelt sich dabei um größere zusammenhängende Verlandungszonen mit Seerosen, Teichrosen, Schilf und Moorwald, Nasswiesen.
Beschreibung siehe Punkt 3.2.5.
Sie sind auch Bestandteil des FFH-Gebietes Simssee.
Die genannten Bereiche sind geeignete Habitate für verschiedene Tiergruppen (Vögel, Amphibien, Tagfalter).

5. Wald außerhalb der Verlandungszonen
Dort stocken je nach Standort unterschiedlich strukturierte Waldbestände. Insbesondere auf den großen zusammenhängenden Flächen der Fl. Nr. 1189/4 bis 1151 sowie 1151 bis 870 sind dies junge bis mittelalte Fichtenwälder. Der östliche Teil ist mit jungen bis mittelalten nässetoleranten Laubmischbeständen bewachsen. Südöstlich wurde in den letzten Jahren auf den Fl. Nr. 781/26-29 offensichtlich der Großteil der älteren Laubbäume geschlagen, hier finden sich Jungwaldbereiche in unterschiedlichen Sukzessionsstadien.
Die Waldflächen sind teilweise für Zufahrten und Freiflächen aufgelichtet, teilweise gibt es Rodungsflächen bedingt durch Sturmschäden.
Für die Behandlung des Waldes nach dem Waldgesetz für Bayern gilt grundsätzlich folgendes:

- Eine Rodung ist nicht grundsätzlich verboten, es darf nur keine freilandähnlichen Verhältnisse nach sich ziehen. Es besteht die Pflicht, den Wald wieder aufzuforsten.

- Grundsätzlich ist das Betreten des Waldes jedermann gestattet. Der Waldbesitzer darf dies nicht verbieten, sehr wohl kann die zuständige Behörde den Zugang beschränken. § 14(1) + (2)

- Wald soll im Rahmen seiner Zweckbestimmung ordnungsgemäß und nachhaltig bewirtschaftet werden", es gibt z.B. keine Regelung, wie und in welchen Abständen der Wald durchforstet werden muss. Es gibt allerdings auch hier Einschränkungen. Wenn sich z.B. der Borkenkäfer auf einem Waldgrundstück ganz besonders heimisch fühlt, weil frisch geschlagenes Holz in Mengen umherliegt, ist der Waldbesitzer verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

- Wald darf nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Definition Wald
Wald ist jede mit Forstpflanzen bestockte Fläche - auch verlichtete kahlgeschlagene Grundflächen, Waldwiesen und Waldwege.

Nicht Wald sind einzelne Baumgruppen in der Flur oder bebauten Gebieten, Baumreihen, Hecken.

3.2 Fachziele des Umweltschutzes

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen (Naturschutzgesetz, Wassergesetz, Immissionsschutzgesetz usw.), aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan „Südostoberbayern" sowie weiteren Fachplanungen (Arten- und Biotopschutzprogramm, Seeuferuntersuchung, Landschaftsschutzgebiets-Verordnung, Erhaltungsziele Natura 2000 – Gebiet).

3.2.1 Landschaftsrahmenprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogrammes Bayern

Die wichtigsten für das Planungsgebiet relevanten Aussagen sind:

- Naturhaushalt und Klima
  Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert und – soweit erforderlich – wieder hergestellt werden. Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu nachhaltigen ungünstigen Veränderungen führen, sollen vermieden werden.

- Wasser
  Gewässer und Uferbereiche sollen, soweit sie in ihrer naturraumtypischen Ausprägung noch erhalten sind, als Lebensräume von Pflanzen und Tieren und als landschaftsprägende Bestandteile gesichert und, soweit sie in ihren ökologischen Funktionen nachhaltig gestört sind, möglichst renaturiert werden. Naturnahe Stillgewässer und zugehörige ökologisch wertvolle Uferbereiche sollen zusammenhängend erhalten werden.

- Pflanzen und Tiere
  Die standorttypischen Lebensräume der wildlebenden Pflanzen- und Tierpopulation sowie deren Lebensgemeinschaften sollen in Anzahl und räumlicher Verteilung so gesichert werden, dass das genetische Potential der Arten erhalten bleibt.

- Naturausstattung und Standortverhältnisse
  Die Vielfalt der Naturausstattung und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse sollen gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei sollen auch Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden.

- Wälder
  In den Wäldern sollen Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigt werden. In geeigneten Bereichen soll auf die natürliche Entwicklung neuer Lebensräume hingewirkt werden.
  Die Waldränder sollen in ihrer Linienführung und in ihrem Aufbau so gestaltet werden, dass sie Schutz-, Lebensraum- und Erholungsfunktionen erfüllen.

3.2.2 Regionalplan (Region 18´Südostbayern´)

Der Regionalplan gibt die, für alle Planungsträger verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Region vor. Als fachliche Ziele betreffend Natur und Landschaft (Landschaftsrahmenplan) sind für das Plangebiet zu beachten:

Natur und Landschaft

- Die wesentlichen, für die Naturräume typischen und einzigartigen Biotope sollten in Funktion und Umfang gesichert und erhalten werden.

- In der freien Landschaft sollen ökologisch schutzwürdige Flächen insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen, Feuchtgebiete und andere ökologisch erhaltenswürdige freie Räume sowie exponierte Kuppen und Hänge grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

- Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete werden als Gebiete ausgewiesen, in denen Natur und Landschaft besonders Gewicht zukommt (landschaftliche Vorbehaltsgebiete).

- Die Seen, insbesondere ihre Ufervegetation, sollen gesichert, die teilweise gestörten regenerierfähigen Abschnitte sollen wiederhergestellt werden. Die Nutzungsintensität der Uferzonen an den Seen soll auf ihre ökologische Belastbarkeit abgestimmt werden. Dabei sollen die Erholungseinrichtungen für den Wassersport im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit in den geeigneten Uferzonen grundsätzlich auf die bestehenden Anlagen beschränkt werden. Auen- und Leitenwälder sollen erhalten und in Teilbereichen ergänzt und ggf. wiederhergestellt werden. Die Bewirtschaftung soll auf die Naturnähe und auf die Funktion dieser Wälder abgestimmt werden.

3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim

Anmerkung zum Schwerpunktgebiet „Simssee“:
Zum Plan- und Gemeindegebiet gehört nur die ca. 2000m lange Uferstrecke, der See selbst gehört zu den Gemeinden Stephanskirchen und Bad Endorf.
Die Verlandungszonen des Sees haben eine hohe Bedeutung für die biologische Selbstreinigungskraft des Gewässers.
Deshalb ist eine weitere Erschließung dieser Zonen für Bade-, Boots- und Surfbetrieb nicht erlaubt.

3.2.4 FFH-Gebiet Simssee (Stand 11.11.2006)

Anmerkung
Das Planungsgebiet grenzt auf der gesamten Länge an das FFH-Gebiet des Sees, wobei die Biotope 70.07+70.08 die innerhalb des Geltungsbereiches liegen dem Schutzstatus der FFH-Richtlinie unterliegen.

Der Simssee gehört zum Gebietstyp B = Gebiet ohne Verbindung zu anderen Natura 2000 Gebieten (zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz von besonderen Schutzgebieten).
Dazu gehören Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie.

Schutzgut des FFH-Gebietes ist der Lebensraumtyp 3150 (EU-Code)
„Natürliche nährstoffreiche (eutrophe) Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition", der einen großen Teil des FFH-Gebietes einnimmt und auch den Röhrichtgürtel beinhaltet.
Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan darf es zu keiner Beeinträchtigung des Lebensraumtyps kommen (Verschlechterungsverbot).
Dies beinhaltet auch gebietsübergreifende Auswirkungen die durch angrenzende Planungen auftreten können.

3.2.5 Biotopkartierung Flachland 1986 – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

Im Plangebiet liegen weitere naturschutzfachlich bedeutsame Flächen, die in der Biotopkartierung erfasst wurden. Sie sind nach §30 BNatSchG und Art.23 BayNatSchG geschützt:

- **Biotop der Nr. 8139-70 (Teilflächen 70.07+70.08)**
  Verlandungszone unterschiedlich breit und durch Bootsstege und Bootshäuser unterbrochen bestehend aus Steifsegge, Schilf, z.T. ist eine Schwimmblattzone mit Teich- und Seerosen ausgebildet. In der Schilffläche randlich Schwarzerlen.

- **Biotop Nr. 8139-69 (Teilflächen 69.01,69.02,69.07)**
  Bei 69.01+69.02 handelt es sich um Nassflächen mit Schwarzerlen und Eschen im Nordwesten übergehend in dichte Gebüsche aus Traubenkirsche, Schwarzerle, Silberweide.
  Teilfläche 69.03 mit Schwarzerlenbestand und dichter Krautschicht aus Girsch, Kälberkropf, Waldziest.
  Zum See hin sumpfige Stellen mit Schilf, Gelber Schwertlilie, Steifsegge

- **Biotop Nr. 8139-15 (Teilflächen 15.04, 15.07)**
  Hochstaudenfluren, Altgrasfluren, Gebüsch- und Gehölzgruppen entlang der Bahnlinie München – Salzburg. Oft schmale Streifen mit Mädesüß und Schilf sowie Gebüschgruppen mit dom. Schwarzerlen und Eschen.

3.2.6 Seeuferuntersuchung 1987 – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Dort sind von den 2000m Uferlänge der Gemeinde Prutting 650m (32,5%) als natürliche und 1350m (65,5%) als künstlich angegeben.
91% der Uferlänge sind privat genutzt und auf 1820 m nicht zugänglich. Dem Segelclub wurde 1987 eine uferschonende Nutzung bescheinigt.

3.2.7 Das Plangebiet ist Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes zum „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“

mit Änderungsverordnung des Landkreises Rosenheim vom 28.Dezember 1976, genehmigt mit Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 23. Dezember 1976, Nr. 230-8459-Ro-2/76.

Auszug Verordnungsinhalt:

§ 2 Verbot von Veränderungen, welche geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten

§ 3 Veränderungen im Sinne des § 2 sind insbesondere:

- Errichtung oder Änderung von Bauwerken oder Anlagen aller Art
- Errichtung und Änderung von Draht- oder überirdischen Rohrleitungen
- Abgrabungen oder Aufschüttungen
- Veränderung von Wasserläufen oder des Sees
- Beseitigung oder Beschädigung des Schilfes
- Errichtung oder Änderung von Zäunen und Einfriedungen mit Ausnahme der Weidezäune und der für den Forstbetrieb erforderlichen Kulturzäune
- Kahlschäge und Saumkahlschläge sowie das Abholzen von Hecken, Gebüschen

Hinweis:
Die noch bestehende Verordnung von 1976 soll durch eine neue, derzeit in Aufstellung befindliche Verordnung abgelöst werden. Soweit absehbar, unterstützen und konkretisieren die Bebauungsplanfestsetzungen den Schutzzweck der Verordnung bezogen auf den Planungsabschnitt.

3.2.8 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Außenbereich mit folgenden Flächen dar:

Bezeichnung	m²	%
- Wald (Laubwald, Mischwald, Nadelwald)	134.724	65
- Flächen für die Landwirtschaft	40.155	19
- Verkehrsflächen (Seestraße)	9.149	4
- Biotope	25.375	12
Gesamtfläche Geltungsbereich	**209.403**	**100**

Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Plangebietes zur Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um Biotop 70.07 sowie die Fl. Nr. 781/31, 781/33, 781/29, 781/27.
Ebenso verzeichnet ist das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“ entsprechend der Änderungsverordnung des Landkreises Rosenheim vom 28. Dezember 1976.
Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt dabei insgesamt innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.

Waldfunktionsplan
Die vorhandenen Waldflächen haben lt. Waldfunktionsplan keine vorrangigen Schutz- und Erholungsfunktionen und auch keine besonderen Bedeutungen (ausgehend von den im Waldfunktionsplan festgelegten Kriterien).

Agrarleitplan
Im Agrarleitplan sind im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen definiert dort ist in der Wertungskarte durchgehend Wald dargestellt.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

Anhand der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber den vorgesehenen Nutzungsänderungen bewertet.
Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme vor Ort. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt dabei verbal argumentativ, wobei geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden werden.

4.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
Beschreibung Lärm –und Erholungssituation S01 „Wochenendhausgebiet“ Ausgehend vom Segelclub ergeben die bebauten und laut Planung im Rahmen der Festsetzungen bebaubaren Grundstücke eine zusammenhängende Länge von rund 850m. Von den dort vorhandenen 39 Grundstücksparzellen sind lediglich 3 nicht bebaut. Die gesamte Uferlänge ist für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Durch die südorientierte Lage unmittelbar am Ufer und die effektive Abschirmung durch 30m bis 115m breite geschlossene Waldflächen ergibt sich für die Besitzer eine reizvolle und privilegierte Wohn- und Erholungssituation. Die Empfindlichkeit bezogen auf gravierende Veränderungen und Eingriffe ist trotz des Öffentlichkeitsausschlusses als hoch einzuschätzen	**hoch**	
Anlagebedingte Auswirkungen Für die Allgemeinheit ändert sich nichts. Eine Verbesserung wird allerdings durch den Rückbau von Zäunen angestrebt (siehe Festsetzungen). Dies betrifft alle Waldflächen außerhalb der bebauten Grundstücke, so dass eine Betretungsmöglichkeit gegeben ist, was in der Bayerischen Verfassung auch grundsätzlich zugesichert wird, außer bei		

Zugangsbeschränkung durch die Behörde, z.B. aus Gründen des Naturschutzes. Für die Wochenendhausbesitzer kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geplanten, relativ geringen Verdichtung und der waldgeprägten Raumstruktur keine negativen Auswirkungen gegeben sind		**gering**

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erläuterungen		**Empfindlichkeit**	**Auswirkungen**
Naturräumlich liegt das Gebiet an der Schnittstelle zwischen Simssee – Becken und der nordwestlichen Beckenbegrenzung durch teilweise drumlisierte Grundmoränen. Insbesondere im Mittelteil des Plangebietes reichen diese mit steilen Böschungen bis nahe ans Ufer, so dass nur schmale Verlandungszonen ausgebildet sind. Östlich und westlich Sedimente der Seenverlandung mit Niedermooraufage. Die geologischen und morphologischen Gegebenheiten spiegeln sich auch in der Vegetationsstruktur wieder. Ausgehend vom See stellt sich das wie folgt dar:			
Pot. nat. Vegetation	**Reale Vegetation**		
a. Seerosen – Laichkrautgürtel	Seerosen und Teichrosen zusammenhängend nur abschnittsweise vor dem Segelverein und im Mittelteil des Uferbereiches		
b. Schilfgürtel			
<u>Hinweis:</u> Die Zonen a+b haben hohe Bedeutung für die biologische Selbstreinigungskraft des Gewässers	Insgesamt durchgehender unterschiedlich breiter Röhrichtstreifen allerdings immer wieder unterbrochen von Bootsstegen und Bootshäusern. Breite im Osten und Westen 20m-30m, ansonsten 5m-15m.		
c. Erlen – Eschen – Bruchwald im Bereich flacher Verlandungsbereiche mit Niedermooraufage	Größtenteils noch wie pot. nat. Vegetation. Früher als Streuwiesen genutzte Nasswiesen größtenteils verlandet bzw. bewaldet.		
<u>Hinweis:</u> Bruchwälder und Nieder-	(sieheTeilflächen Biotope		

moore sind wichtige Pufferzonen gegen Fremdstoffzufuhr	69 + 70). Dort stocken Schwarzerle, Traubenkirsche, Eschen, Fichten mit teils dichter Krautschicht (Springkraut, Girsch etc.). Einzig noch relativ intakte Nasswiese mit Mahd 1 x jährlich östlich des Segelclubs. Gelände Segelclub ca. 3000m², mit relativ uferschonender Nutzung (großflächig Röhricht + Teichrosenfeld)		
d. Hainsimsen – Buchenwald auf würmeiszeitlichem Moränenschotter mit Buche, Eiche, Kiefer, Fichte, Birke, Zitterpappel, Eberesche	Fichtenwälder 30-50jährig mit Laubholzanteil im Randbereich zur Seestraße (Erlen, Esche, Traubenkirsche, Salweide) Im Mittelteil Fl. Nr. 864+865 Mischwaldaufforstung 3-10jährig mit Tanne, Fichte, Bergahorn, Eberesche. Bebaute Wochenendhausgrundstücke auf einer Uferlänge von ca. 850m und abschnittsweise Waldlichtungsflur zur Freizeitnutzung.		
Von den Altbäumen des Plangebietes sind einige potentielle Habitate für Fledermäuse und Vögel. Insbesondere auch die Einzelbäume und Baumgruppen am Ufer. Bei der Bestandsaufnahme hat sich gezeigt, dass neben vielen kommunen Vogelarten, wahrscheinlich auch der Grünspecht und der Mäusebussard im Plangebiet oder dessen nächster Umgebung brüten. Wahrscheinlich Nahrungsgäste sind Feldsperling und Fischadler. Amphibien konnten bisher nicht festgestellt werden. Hinsichtlich der Frühlaicher kann dies jedoch nur bedingt festgestellt werden, da die Geländeaufnahme dafür relativ spät erfolgte. Etwa 25.000m² (12%) sind biotopkartiert (s. Pkt. 3.2.5). Die Empfindlichkeit der beschriebenen Naturausstattung ist insgesamt bezogen Nutzungsintensivierung und - veränderung hoch. Dazu gehören auch schon kleinere Eingriffe in die			

Verlandungszonen (Summierungseffekt). Die als Puffer wirkenden Waldgebiete zwischen Seestraße und Simssee haben für das FFH-Gebiet Simssee eine wichtige Schutzfunktion	**hoch**	
Anlagebedingte Auswirkungen Die Eingriffsfläche beträgt ca. 1000m² bezogen aus SO1 und 100m² auf SO2. Betroffen in SO2 ist ein bereits als Abstellfläche für Boote genutztes und aufgekiestes Gelände. Zusätzlicher Flächenverlust ergibt sich somit nicht, so dass auch keine negativen Auswirkungen auf das Umfeld zu erwarten sind und die Beeinträchtigung mit gering bewertet wird. Die mögliche Versiegelung wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.		**gering**
In So1 „Wochenendhausgebiet“ ist aufgrund der Festsetzungen eine zusätzliche Versiegelung von 1000m² möglich. Im wesentlichen erfolgt diese im Zusammenhang vorhandenen Gartengrundstücken oder durch Umbau oder Ersatzbau. Die Grundstücke sind mit Großbäumen (Eichen, Erlen, Eschen, Fichten) bestanden und eng mit dem im Norden angrenzenden Wald verzahnt. Meistens sind sie neben den Hauptgebäuden mit weiteren baulichen Anlagen und Infrastrukturelementen für Freizeitnutzung ausgestattet (Boots- und Freizeithütten), oftmals vom Kronendach der Bäume oder des Waldes überschirmt und verdeckt. Die Kraut- und Strauchschicht ist jedoch deutlich zurückgedrängt, dafür erfolgt intensive parkartige Rasen- und Wiesennutzung. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung mit rund 3195 m² kann bezogen auf die zusätzliche Versiegelung von 1290 m² eine Gesamtbebauung von 4485 m² realisiert werden, was einer GRZ von 0,14 incl. Nebenanlagen entspricht. Diese relativ niedrige GRZ trägt der Empfindlichkeit des Naturraumes Rechnung. Mit den vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie den Festsetzungen zum Erhalt und Ersatz von Gehölzen, der vom Ufer abgesetzten Baugrenze und dem Verbot neue Bootshütten und - stege zu errichten, können die Auswirkungen minimiert werden, so dass die Erheblichkeit als mittel-gering eingestuft wird.		**mittel bis gering**
Wald Der größte Teil des Geltungsbereiches wird von Wald (65%) und Biotopen (12%) eingenommen. Die Biotope sind nach §30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützt. Festsetzungen bzw. Hinweise zum Erhalt und zur Pflege des Waldes orientieren sich am		

Waldgesetz für Bayern (s. Pkt. 3.1, Unterpunkt 5). Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen. **Baubedingte Auswirkungen** Die Erschließungssituation ist bei Baumaßnahmen nicht unproblematisch. Es ist zudem mit erhöhtem Lärmaufkommen zu rechnen. Entsprechend dem Störungs- und Schädigungsverbot von Brutvögeln sind diese Beeinträchtigungen durch Einhaltung der Fristen gemäß Art.16 BayNatSchG zu minimieren (siehe Vermeidungsmaßnahme V1-Punkt 8.2). Für alle Baumaßnahmen muss zudem eine gesicherte und möglichst schadfreie Zufahrt zusammen mit dem Bauantrag nachgewiesen werden (Punkt 8.3). Die Baubedingten Auswirkungen sind allerdings temporärer Art. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass sich evtl. beeinträchtigte Funktionen und Schutzgüter innerhalb von 5 Jahren von selbst wieder herstellen können. Berücksichtigt man noch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind die Auswirkungen gering – mittel.		**gering** **gering bis mittel**

4.3 Schutzgut Boden

Erläuterung	Empfindlichkeit	Auswirkungen
Verlandungsbereiche Im Plangebiet haben sich je nach Relief und Geologie unterschiedliche Böden ausgebildet. Auf den Sedimenten der Seenverlandung ist eine Niedermooraufage entstanden. Die bestehende Bebauung im neu zu ordnenden Wochenendhaus- und Freizeitgebiet grenzt unmittelbar an diese Uferbereiche mit ihren Verlandungszonen an. **Ergebnis** Bezogen auf Eingriffe ist die Empfindlichkeit des relativ natürlichen Bodenaufbaues als hoch einzustufen, auch unter Berücksichtigung des Bodenpotenzials bezogen auf Regelungs- und Lebensraumfunktionen **Höhere Lagen** Dort haben sich auf Grundmoränen sandig-tonige Lehme mit Braunerde entwickelt und in Senken Pseudogley. Landwirtschaftliche Nutzung ist im gesamten Plangebiet nicht vorhanden. Der Agrarleitplan wertet die Flächen durchgehend als Wald. Es ist keine Nutzungsintensivierung und kein Eingriff vorgesehen, weshalb auch keine Wertung vorgenommen wird.	**hoch**	

Bau- und anlagebedingte Auswirkungen Der Gebäudebestand wird nicht bewertet, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist. Innerhalb der dargestellten Baugrenzen ist jedoch lt. Festsetzungen eine zusätzliche Versiegelung von 1000m² möglich. Sie stehen nicht mehr für pflanzliches und tierisches Leben zur Verfügung auch die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens wird beeinträchtigt. Zu berücksichtigen ist eine gewisse Vorbelastung, da die betroffenen Grundstücke bereits jetzt für Freizeitzwecke gartenmäßig genutzt und im Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung stehen. Ziel ist es keine weiteren Wege für die Erschließung anzulegen und so den Flächenverbrauch zu minimieren. In Verbindung mit der niederen GRZ und der beschriebenen Situation sind Umweltauswirkungen mittlerer bis geringer Erheblichkeit gegeben. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Auswirkungen erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung		**mittel bis gering**

4.4 Schutzgut Wasser

Simssee Das Gebiet ist maßgeblich geprägt von der Lage unmittelbar am Nordufer des Simssees der als FFH-Gebiet geschützt ist (Gebiets-Nr. 8139-371, Stand 11.11.2006). Dazu gehören auch die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen und biotopkartierten Verlandungsbereiche. Schutzgut des FFH-Gebiets ist der Lebensraumtyp 3150 „Natürliche nährstoffreiche Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharitон" der einen großen Teil des FFH-Gebietes einnimmt und auch den Röhrichtgürtel beinhaltet. Konkrete für das Plangebiet relevante Erhaltungsziele sind dabei: - Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Simssees als natürlich eutrophem See, der störungsfreien Gewässerzonen und unverbauten, unbefestigten bzw. unerschlossenen Uferbereiche einschließlich der natürlichen Verlandungszonen und amphibischen Kontaktlebensräume sowie Bereichen ohne Sedimenteinträge und Kolmation des Interstitials. - Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Auwälder (prioritär) und Moorwälder (prioritär) mit ihrem naturnahen Bestands- und Altersaufbau sowie der natürlichen Baumartenzusammensetzung und den charakteristischen Habitatstrukturen (Alt-, Totholz, Höhlenbäume). Erhaltung von charakteristischen Sonderstandorten und Randstrukturen. Im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen dürfen		

zu keiner Beeinträchtigung des FFH-Gebietes führen (Verschlechterungsverbot). Die bestehende Bebauung im neu zu ordnenden Wochenendhaus- und Freizeitgebiet grenzt unmittelbar an den Uferbereich. Es ist anzunehmen, dass dort der Grundwasserspiegel mit dem Wasserspiegel des Sees korrespondiert und deshalb entsprechenden Schwankungen unterliegt. Aufgrund der geschilderten Situation ist für die bebaubaren Uferbereiche eine hohe Empfindlichkeit gegeben. **Bau- und anlagebedingte Auswirkungen** Im Bereich SO 1 + SO 2 sind aufgrund der Nähe zum See keine Keller erlaubt. Es ist zu berücksichtigen, dass bei hohen Seewasserständen die Grundstücke teilweise überschwemmt werden können. Bei technischen Anlagen, insbesondere der Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl- und Gastanks) sind diese Bedingungen zu beachten. Daneben sind auch einmalige und wiederkehrende Prüfpflichten für solche Anlagen gegeben. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub oder dem Einbau von Entwässerungs- und Entsorgungsleitungen Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Rosenheim eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen. **Niederschlagswasser** Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen muss schadlos dem Simssee zugeführt werden, da versickern in den ufernahen Bereichen nicht möglich ist. Ziel ist eine möglichst naturnahe Behandlung des Wassers. Daher sollen Zufahrtswege, Stellplätze Garagen- und Carportvorplätze nicht versiegelt werden. Es sind wassergebundene Wegedecken vorzusehen. Dazu gehört auch die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. **Abwasserentsorgung** Sämtliche neue Bauvorhaben sind vor Bezug an die bestehende Ringkanalisation anzuschließen. Ansonsten ist kein weiterer Ausbau der technischen Infrastruktur geplant. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten situationsangepassten Maßnahmen und Festsetzungen kann von geringen bis maximal mittleren Umweltschutzauswirkungen ausgegangen werden.	**hoch**	**gering bis mittel**

Fließgewässer 2 Bäche queren das Plangebiet von Norden und münden mit kleinen Deltas in den Simssee. **Bach westlich des Segelclubgeländes** Begradigter Bach mit Ursprung nördlich der Bahnlinie, wahrscheinlich im Biotop 8139-70. Beidseitig des Ufers Feuchtwald mit Erlen, Esche, Fichten mit dichter Krautschicht. Im Süden vor Mündung in den Simssee Röhricht mit lichtem Erlenbestand. **Bach auf Fl. Nr. 862** Mäandrierender tief eingeschnittener Verlauf von Nord nach Süd. Der Quellbereich liegt unterhalb eines SO-Hanges südlich von Edling (Biotop Nr. 8139-66.01). Bachbegleitende steile Hänge, Bachbett sand-kiesig. Die Bäche werden nicht bewertet da keine Eingriffe bzw. Veränderungen vorgesehen sind.		

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich ist zu 65% bewaldet. Durch Kaltluftansammlung im Simsseebecken Inversions- und Nebelläufigkeit. Die Wasserfläche des Simssees sorgt dabei für leichten Ausgleich der Temperaturextreme. Mittlere Empfindlichkeit bezogen auf Eingriffe. **Anlagebedingte Auswirkungen** Es werden keine Waldflächen gerodet. Der Baumbestand am Ufer sowie der See mit Verlandungsbereich erfahren keine Veränderung. Es sind bezogen auf das Klima keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	**mittel**	**gering**

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Wochenendhäuser und Bootshütten haben zu 70% eine Fläche von 40-65m², 10% zwischen 65-80m² und 20% von 80-120m². Während die niedrigen, oft geduckten und mit flachem Satteldächern versehenen Bootshütten direkt am Wasser stehen, haben die Häuser meist einen Abstand von 10-15m zum Ufer. Im belaubten Zustand hat das Gebiet seeseitig trotz der vorhandenen Bebauung auf ca. 1/3 der Uferlänge noch den Charakter eines geschlossenen Waldes. Dieser Eindruck entsteht durch die mächtigen und dominanten Altbäume am Ufer (Eichen, Eschen, Erlen, Fichten) sowie die enge Verzahnung der begrünten Grundstücke mit den nördlich angrenzenden Waldflächen. Zusammen mit dem Moorwald, dem Schilfröhrricht und den Schwimmblattpflanzen ergibt sich im allgemeinen eine typische Verlandungszone die auch wichtige ökologische Funktionen erfüllt (Selbstreinigungskraft, Nahrungs- und Brutbiotope).		

Nur einzelne freizeitmäßig genutzte „Rodungsinseln" entwickeln sich mehr in Richtung lichte Parkanlage. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt überwiegend in Form von Sackgassen auf gekiesten Waldwegen. Stellenweise schränken vorhandene Zäune, auch außerhalb der bewohnten Grundstücke, die Zugänglichkeit des Waldes ein. Für den Uferstreifen ist gegenüber unsensiblen Veränderungen und massiven Eingriffen eine hohe Empfindlichkeit gegeben. **Auswirkungen** Derzeit dominiert noch die Assoziation See-Röhricht-Wald. Dies muss auch in Zukunft so bleiben. Für mögliche zusätzliche Bebauung im Zusammenhang bebauter Grundstücke sind deshalb begrenzende Festssetzungen auch zugunsten des Landschaftsbildes im Bebauungsplan enthalten. Dies betrifft sowohl die bebaubare Fläche wie auch die Wand- und Gebäudehöhe. Für die Bepflanzung der Grundstücke wurde ein Mindestmaß festgelegt um die Verzahnung mit dem Wald auch in Zukunft zu gewährleisten. Evtl. Baumverlust im Rahmen zulässiger Errichtung von baulichen Anlagen muss im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Dies betrifft Bäume mit einem Stammumfang größer 0,70m, gemessen in 1,20m Höhe über Erdboden. Zäune sind ohne Sockel bis zu bis zu einer Höhe von 1,00m erlaubt. Geschnittene Hecken sind verboten. Durch die Festsetzungen werden die Beeinträchtigungen auf ein Mindestmaß reduziert. Es ist damit gewährleistet, dass die Landschaft weiterhin als organisch gewachsene Uferzone in Erscheinung tritt.	**hoch**	**gering bis mittel**

4.7 Schutzgut Kultur-und Sachgüter

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
Im Gebiet sind keine Denkmäler bekannt. Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so greifen die für diese Fälle vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen.	**gering**	**gering**

5. Zusammenfassende Bewertung

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung (Empfindlichkeit) für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bedeutung gering 1 x
- Bedeutung mittel 1 x
- Bedeutung hoch 4 x

Nachdem die Bedeutung „hoch" überwiegt und entsprechend Punkt 6.4 ein niederer bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad besteht (Typ B), ist das Gebiet der Kategorie II mit Ausgleichsfaktoren zwischen 0,5 – 0,8 zuzuordnen.

Rechnerisch ergibt sich durch die Bewertung ein Ausgleichsfaktor von:

- 1 x 0,50 = 0,50
- 1 x 0,65 = 0,65
- 4 x 0,80 = 3,20

6 = 4,35 : 6 = 0,73

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen kann der Faktor weiter reduziert werden (siehe Punkt 8.2)

6. Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen bezogen auf die Bewertung aus Punkt 4 und Wechselwirkungen

Hinweise:
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.
Grundsätzlich bestehen jedoch zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch/Lärm	gering - mittel	gering	gering	**gering**
Mensch/Erholg.	gering	gering	gering	**gering**
Pflanzen/Tiere-SO2	mittel	gering	gering	**gering**
Pflanzen/Tiere-SO1	gering - mittel	mittel-gering	mittel-gering	**mittel-gering**
Boden	mittel	mittel-gering	gering	**mittel**
Wasser	gering-mittel	gering-mittel	gering-mittel	**gering-mittel**
Klima/Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	gering-mittel	gering-mittel	**gering-mittel**
Kultur-und Sachgüter	gering	gering	gering	**gering**

7. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Verwaltungsgericht München stellte im Bescheid vom 27.07.2010 fest, dass es sich bei dem mit S01 bezeichneten Wochenendhausgebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.
Damit kann das Gebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden. Bauvorhaben die sich zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, könnten dann aber möglicherweise auch in zweiter Reihe entstehen was zu einer ungeordneten Entwicklung führt, aber aus Gründen des Landschaftsschutzes unerwünscht ist. Bauanträge müssten jeweils im Einzelfall auf Eignung nach § 34 geprüft werden. Aufwändige und zeitraubende Verfahren wären die Folge.

8. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches

8.1 Notwendige (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

E1 Fledermausnistkasten
Für Fledermäuse werden 5 Nistkästen in der unmittelbaren Umgebung an geeigneten Stellen angebracht.
Lage und Zeitpunkt sind mit der ökologischen Baubegleitung aus V3 - Pkt. 8 abzustimmen.

E2 Brutvögelnistkasten
Für Brutvögel sind in der unmittelbaren Umgebung 9 Vogelnistkästen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung aufzuhängen:
- für Kohlmeise/Kleiber 3 Nistkästen
- für Blaumeise, Tannenmeise, Haubenmeise, 3 Nistkästen
- für Rotkelchen, Zaunkönig 3 Nistkästen

8.2 Notwendige Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Bauzeitbeschränkung (Störungs- und Schädigungsverbot)
Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es grundsätzlich u. a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen (betrifft alle Vogelarten). Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur in den Herbst- und Wintermonaten, also außerhalb der Brutsaison, in der Zeit von Anfang Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.
Hinweis:
Eine Rodung im o.g. Zeitraum weist für Vogelarten die geringste Beeinträchtigung auf.

V2 – Baufeldfreimachung
Oberbodenabtrag und Abtrag von Vegetationsdecken zur Baufeldfreimachung dürfen ebenfalls nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen, da dies Strukturen sind, die möglicherweise als Nistplatz, Quartier oder Unterschlupf dienen.

V3 – Ökologische Baubegleitung
Zur Kontrolle und Betreuung der Maßnahmen aus V1+V2 ist eine ökologische Baubegleitung notwendig zur Vermeidung eventueller Individuenverluste.

V4 – Nachweis einer bestehenden Zufahrt bei Baumaßnahmen

8.3 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen

Einer Optimierung der Planung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung dienen folgende Maßnahmen:
Schutzgut Mensch
- Nutzung der bestehenden Infrastruktur
- keine zusätzlichen Erschließungsstraßen

Schutzgut Arten und Lebensräume
- Gehölzeinschlag nur im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartiersnutzung von Fledermäusen
- Festsetzung standortgerechter heimischer Gehölzpflanzungen
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen
- Verbesserung vorhandener Gehölzstrukturen
- Im Geltungsbereich dürfen keine Einfriedungsmauern und ausschließlich Zäune ohne Sockel errichtet werden, damit Kleinsäuger oder Amphibien die Gärten queren können.
- Mindestabstand der Baugrenze von Ufer 7,00 m, so dass keine unmittelbare Betroffenheit für die Röhrichtzone besteht
- Verbot von zusätzlichen Bootshütten und Bootsstegen

Schutzgut Boden + Wasser
- Verwendung sickerfähiger Beläge (Garagenvorplätze, Einfahrten, Stellplätze)
- Schutz von Oberboden während der Bauarbeiten und Wiederandeckung in Teilbereichen

Schutzgut Landschaftsbild
- Erhaltungsgebot für die ufernahe Baumkulisse aus Eichen, Erlen, Eschen
- Ersatzpflanzungen
- Festsetzung von Obergrenzen beim „Maß der baulichen Entwicklung" im Hinblick auf die hohe Empfindlichkeit des Landschaftsraumes

9. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Die möglichen Eingriffe beschränken sich auf das Wochenendhausgebiet SO1 und das Segelclubgelände SO2.
Dabei ergeben sich trotz einer niederen Grundflächennutzung von unter 0,14 noch ca. 1390 m² zusätzlich versiegelbare Fläche.
Nachteilige Auswirkungen dadurch werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert.

Es verbleiben jedoch:
- Verlust und Versiegelung von belebter Bodenoberfläche
- Beeinträchtigung der Untergrundverhältnisse

Für diese Auswirkungen ist ein Ausgleich notwendig.
Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.
Die Ausführliche Bilanzierung dazu ist unter Punkt 10 erläutert.

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In die nachfolgende Bewertung werden alle Flächen einbezogen, die durch den Bebauungsplan zusätzlich versiegelt werden können.

10.1 Eingriffsfläche (siehe auch Punkt 2.3.1)

	Flächenbezeichnung	Bestand m²	Planung m²	zusätzl. vers.bare Fläche m2
1.0	SO1 – Wochenendhausgebiet			
1.1	Gebäude einschließlich Nebenflächen	3.195		
1.2	Bebaubare Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (worst-case-Annahme)		4.485	
1.3	Es ergeben sich zusätzl. versiegelb. Flächen von			1.290
2.0	SO2 – Segelclub			
2.1	Gebäude einschließlich Nebenflächen + Vorfläche Kran + Stege	280	380	
2.2	Aufgekieste Abstell- und Parkierungsfläche	2.120	2.020	
2.3	Zusätzliche versiegelbare Fläche			100
	Eingriffsfläche			**1.390**

10.2 Bewertung des Zustandes der Eingriffsfläche (siehe Liste 1a + 1b – Leitfaden)

Um den Ausgleichsbedarf für das Plangebiet ermitteln zu können, ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen und soll Flächen gleicher Bedeutung zusammenfassen.

Flächen aus Pkt. 10.1	Bezeichnung	Kategorie	Fläche m2
10.2.1	Extensiv genutztes Grünland, Boden unter Dauerbewuchs, Gebiet mit hohem Grundwasserstand, Auenstandorte	II-oben	1.290
10.2.2	Stark beeinträchtigte Feuchtflächen durch Aufkiesung	II-mitte	100

10.3 Bewertung der Eingriffsschwere

In einem zweiten Schritt ist der geplante Versiegelungsgrad zu bestimmen.
Da der Teil des Bodens, der von Bauten oder Belägen bedeckt wird „nutzlos" für die Natur wird, bezeichnet man ihn als „versiegelt".
Es werden zwei Typen im Leitfaden unterschieden:

- Typ A bei über 50% Versiegelung bzw. einer festgesetzten GRZ größer 0,35
- Typ B bei unter 50% Versiegelung bzw. einer festgesetzten GRZ kleiner 0,35

Ergebnis:

Die errechnete GRZ beträgt 0,14.
Somit erfolgt gemäß Abb. 7 des Leitfadens die Zuordnung zu Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

10.4 Gewählter Kompensationsfaktor mit Begründung

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind im Leitfaden Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet.

- Die Faktorenspanne für Kategorie I, Typ B liegt zwischen 0,2 – 0,5
- Die Faktorenspanne für Kategorie II, Typ B liegt zwischen 0,5 – 0,8
- Die Faktorenspanne für Kategorie III, Typ B liegt zwischen 1,0 – 3,0

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen.
In Verbindung mit der Zustandsbewertung sind unter Punkt 8.2 und 8.3 Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe vorgesehen.
Aufgrund der hohen Wertigkeit des Gebietes und der Empfindlichkeitsbewertung unter Punkt 5 wird dabei auf eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors verzichtet.

Flächen aus Pkt.10.2	Begründung Ausgleichsfaktor	Faktorenansatz entsprechend Punkt 10.2	Gewählter reduzierter Faktor
10.2.1	Extensiv genutztes Grünland mit hohem Grundwasserstand	0,8	0,80
2.2	Stark beeinträchtigte Feuchtfläche mit Biotoppotenzial	0,65	0,65
	Detaillierte gebietsbezogene Bewertung: Hinweis: Die Bewertung aus Pkt. 5 mit 0,73 weicht nur unerheblich ab.	i.M. 0,72	

10.5 Ausgleichsflächenermittlung unter Berücksichtigung der unter Punkt 10.2 festgestellten Kategorie und des unter Punkt 10.4 festgesetzten Ausgleichfaktors

Flächen aus Pkt.10.2	Bereich	Kategorie	Fläche m2	Faktor	Notwendige Ausgleichsfl. m2
10.2.1	Extensiv genutztes Grünland	II-oben	1.290	0,80	1.032
10.2.2	beeinträchtigte Feuchtwiese	II-Mitte	100	0,65	65
	Notwendiger Ausgleichsbedarf				1.097
	aufgerundet				**1.100**

10.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen die innerhalb des Geltungsbereiches liegen

Bezeichnung		Fläche
Flurnummer	781/39 (T)	
Gemarkung		
Gesamtfläche	30.441 m2	
Anteil Ausgleichs-Fläche	10.100 m2	
Eigentümer	Gemeinde Prutting	
Nutzung + Zustand bisher	Die Teilfläche des Flurstücks liegt unmittelbar westlich des kartierten Biotops Nr. 8139-70.07 (Verlandungszone des Simssees). Am Ufer dominieren dort auf einer Breite von ca. 20m markante Eschen- und Schwarzerlenbestände. Daran anschließend steigt das Gelände in Richtung Seestraße an. Auf den dort vorhandenen, von würmeiszeitlichen Moränen beeinflussten Böden wäre die potentiell natürliche Vegetation der Waldmeister-Tannen-Buchenwald. Bis vor ca. 3 Jahren war dies jedoch zu ca. 70-80% Fichtenforst, etwa 50 jährig. Das betreffende Waldstück hat eine Länge von ca. 200m und eine parallel zur Seestraße verlaufende Breite von 30m – 40m. In Abstimmung mit dem Forstamt hat die Gemeinde im Herbst 2011 die Fichten zugunsten einer standortgerechten Mischwaldbegründung gerodet. Erhalten wurden ca. 15 Eschen-Altbäume die in unregelmäßigen Abständen entlang der Seestraße stehen. Ansonsten verblieben aus dem Bestand mehrere Rotbuchen (ca. 10 – 15 jährig) und einzelne Eichen. Im unteren Drittel hat sich anscheinend auf einer früheren Einschlagfläche ca. 5-10jähriger Jungwuchs von Bergahorn, Eberesche, Traubenkirsche, Rotbuche entwickelt. Die 2011 gerodeten Flächen sind derzeit mit einer dichten Kraut-und Grasflur (Springkraut, Goldrute) bzw. mit einer jungen Gebüschvegetation aus Brombeeren, Himbeeren, Holunder, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche bedeckt.	
Ziel	Sukzessiver Umbau naturferner Bestände auf Übergangs-und Feuchtfläche in standortgerechte, naturnahe Bestände durch	

	Förderung von Laubhölzern. Dabei ist vorgesehen ca. 50% der Ausgleichsfläche aufzuforsten und ca. 50% der sekundären Sukzession zu überlassen bzw. vorhandene Eschen-und Erlenbestände im Sinne eines naturnahen Waldbaues zu pflegen.	
Maßnahmen	Mähen der Kraut- und Grasbestände mit Entfernen des Springkrautes. Aufforstung, wobei die ersten 10m ab der Seestraße als Waldrand mit Bäumen II.Wuchsklasse und standortgerechten heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen sind. Artenspektrum in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation. Waldmantel : Anteil Bäume25 – 30% Arten Bäume II.Wuchsklasse : Eberesche, Traubenkirsche, Salweide Straucharten : Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Liguster Bestockungsziel Wald : Bergahorn – Eschenwald mit Stieleiche, Traubenkirsche, Rotbuche Pflege : Die gesamte Ausgleichsfläche ist unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteiles verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau zu erhalten und zu pflegen. In den ersten 5 Jahren ist die Pflanzung regelmäßig 2xjährlich auszumähen, bis das Aufkommen der Gehölze gesichert ist. Zum Schutz vor Verbißschäden ist eine 1,50m hoher Wildschutzzaun zu errichten.	
Berechnung zur Aufwertung:	1. Anrechnung Aufforstungsfläche = 4.700 m2 - Ausgangsniveau Laubholzanteil unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten. Als Mindestwert wird dabei ein Laubholzanteil von 60% angesetzt, da die Fichte auf dem Standort im Alter häufig von Rotfäule betroffen ist und auch nicht standortgerecht ist. 4.700 m2 x 0,60 = 2.820m2 - Geplant ist ein Laubholzanteil incl. Tanne von 100% 4.700 m2 x 1,00 = 4.700m2 - Anrechenbare Ausgleichsfläche Diese ergibt sich aus der Differenz von geplantem Laubholzniveau und Ausgangsniveau = 4.700 – 2.820 = 2. Anrechnung Restfläche von 5.400 m2 für die natürliche Entwicklung sowie für die Pflege von Altholzbeständen aus Esche, Erle und Eiche im Sinne eines naturnahen Waldes. Da es sich bei diesen Maßnahmen um eine weitere Aufwertung , Sicherung und Pflege bereits wertvoller Lebensräume handelt, mit geringem Fichtenanteil, wird hier lediglich eine Aufwertung von 0,15 angerechnet. 5.400 m2 x 0,15 =	1.880 m2 810 m2
Anrechenbare Ausgleichsfläche insgesamt		**2.690 m2**

Ergebnis:
Die notwendigen Ausgleichsflächen von 1.100m2 für den Eingriff durch die Festsetzung der Sondergebiete SO1 + SO2 stehen damit innerhalb des Geltungsbereiches zur Verfügung.

Für die Gemeinde ergibt sich noch eine Guthaben von 2.690m2 abzüglich 1.100 m2 = 1.590 m2.

10.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die fachgerechte Ausführung und Umsetzung der ökologischen Schutz-und Ausgleichsmaßnahmen ist die Grundvoraussetzung für die Erhaltung und Entwicklung der Tier-und Pflanzenwelt und deshalb für den Erfolg des Gesamtprojektes von ausschlaggebender Bedeutung.

Bezogen auf die Standortsituation und die Ausgleichsflächen sind folgende Überwachungsschwerpunkte gegeben:

10.7.1 Umsetzung der Vermeidungsmaß- und der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Prutting.
Dabei ist zur Gewährleistung der vorgesehenen Entwicklung eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabensträger, der UNB und teilweise mit der Forstbehörde erforderlich.
Besprechungen, Vereinbarungen, Pflegekorrekturen und Ergebnisse sind nachvollziehbar und schriftlich zu dokumentieren.

10.7.2 Umsetzung der geplanten Niederschlagswasserentwässerung.

10.7.3 Ökologische Baubegleitung für eventuelle Baumfällungen zur Kontrolle von möglicherweise vorhandenen und genutzten Baumhöhlen

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Baubedingte Auswirkungen
Es handelt sich um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen verursacht durch Baulärm, Bauverkehr, Erschütterungen etc.

2. Anlagebedingte Auswirkungen
Die Auswirkungen sind dauerhalft.
Es kommt durch die Bebauung zur Veränderung der Bodenoberfläche, des Wasserhaushalts sowie des Landschaftsbildes.

3. Betriebsbedingte Auswirkungen
Dazu gehört der Anliegerverkehr wie er in Wochenendhäusern nur zeitweise zu erwarten ist.

Zur Reduzierung der genannten vorhabensbezogenen Wirkungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Baumpflanzungen und private Grünflächen – siehe Satzung Punkt 8.0)
- Situationsangepasste Oberflächenwasserabführung
- Festsetzungen zur Erhaltung einer ortstypischen Bauweise (Grundstücksgröße, Dachgestalt, Fassaden)

Als unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben die Versiegelung von Boden, der Verlust an Vegetationsfläche.

Für diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurde ein Ausgleichsbedarf von 1.100 m2 ermittelt.

12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

12.1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

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).**

Die saP basiert auf zwei europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie), sowie national auf dem Bundesnaturschutzgesetz.

In den gesetzlichen Grundlagen dieser Richtlinien sind bestimmte Tier- und Pflanzenarten aufgeführt, die einen besonderen Schutz benötigen und für die daher strenge Schutzbestimmungen gelten.

Aufgabe der saP ist es aus dem Spektrum der Arten, für das Planungsgebiet diejenigen Arten zu ermitteln, für die durch das Projekt ein Betroffenheit gegeben ist, z.B. durch Tötung, Zerstörung oder Verletzung von Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. durch Zerstörung von Wuchsorten, Nistplätzen, Gelegen, Fortpflanzungs- und Ruhequartieren usw.

Bezogen auf betroffene Arten ist zu prüfen, ob mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Auswirkungen vermieden oder gering gehalten werden können, so dass die Bestände nicht beeinträchtigt werden bzw. im räumlichen Zusammenhang erhalten bleiben.

Dies kann zusätzlich noch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sogenannten CEF-Maßnahmen erfolgen. Sie müssen vor dem Eingriff realisiert werden und funktionieren. Alle sich aus der saP ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF-Maßnahmen sind als Festsetzungen im Bebauungsplan zu verankern, um Verbindlichkeit zu erlangen (vgl. BayVGH, Urteil vom 30.03.2010, Az. 8N 09.1861). Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen müssen als vorgezogene Maßnahmen festgesetzt werden (Anlage und Entfaltung von Wirksamkeit vor Durchführung des jeweiligen Eingriffs) und dinglich gesichert werden.

Die methodische Vorgehensweise bei der saP orientiert sich am Leitfaden der Obersten Baubehörde für saP im Straßenbau.

12.2 Feststellung der Erfordernis für das Planungsgebiet

Die Planung sieht den unveränderten Erhalt der aquatischen Vegetation mit Unterwasserpflanzen, Schwimmblattpflanzen, Röhricht, Nasswiesen, Feuchtwald vor.

Für die Baugrenzen wurden Mindestabstände festgelegt. So sind zum Ufer mindestens 7,00 m und zum Wald 10,00 m einzuhalten.

Ebenso erfolgte eine Festsetzung zum Erhalt der das Landschaftsbild prägenden Uferbäume.

Entsprechend sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000 – Gebietes zu erwarten.

13. Grundlagen, Fachplanung

13.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting in der aktuellen Fassung vom 08.07.1999

13.2 Landschaftsplan der Gemeinde Prutting, Stand August 1995

13.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim

13.4 Biotopkartierung Flachland 1986

13.5 Seeuferuntersuchung 1987 – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

13.6 Landschaftsschutzgebietsverordnung Simssee mit Änderungsverordnung des Landkreises Rosenheim vom 26.12.1976

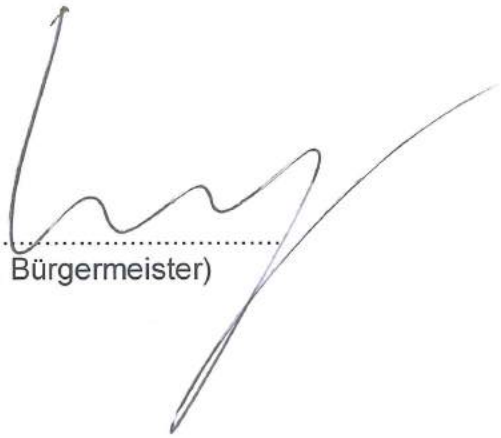
14. Ergebnis der Abwägung nach § 1 und 2 BauGB Einarbeitung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürgerbeteiligung in die Planung

.....

.....

.....

Prutting, den 30. April 2015



.....

(Loy, 1. Bürgermeister)