4. Ausfertigung

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 "Edlinger Straße"

Fassung: 14.12.2015
geändert: 07.06.2016

Planverfasser

S · A · K Ingenieurgesellschaft mbH

Herzog-Friedrich-Straße 12
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 4716
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Mühlbacher und Hilse Landschaftsarchitektur

Herzog-Friedrich-Straße 12
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 2092524
Fax +49 (0) 861 2092523
www.muehlbacher.hilse.de
info@muehlbacher.-hilse.de

INHALTSVERZEICHNIS

Stand

1. Bebauungsplan	07.06.2016
2. Begründung	07.06.2016
3. Umweltbericht	30.05.2016
4. Zusammenfassende Erklärung	12.08.2016

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung

des

Bebauungsplanes Nr. 37
für das Baugebiet "Edlinger Straße"

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 14.12.2015
geändert: 07.06.2016

Vorhabensträger:

29. Aug. 2016

Datum, Unterschrift

Gemeinde Prutting
Kirchstr. 5
83134 Prutting
Telefon +49 (0) 80 36 / 30 73-0
Fax +49 (0) 80 36 / 30 73-23
info@prutting.de
www.prutting.de

Entwurfsverfasser:

Datum, Unterschrift

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 / 9 89 63-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

© S · A · K Ingenieurgesellschaft mbH
Der Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG.
Der gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach § 2 Abs. 1 Pkt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw. technische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die Einspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers gestattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

AUFSTELLUNG DES BEBAUU
NR. 37 "EDLINGER STRASSE

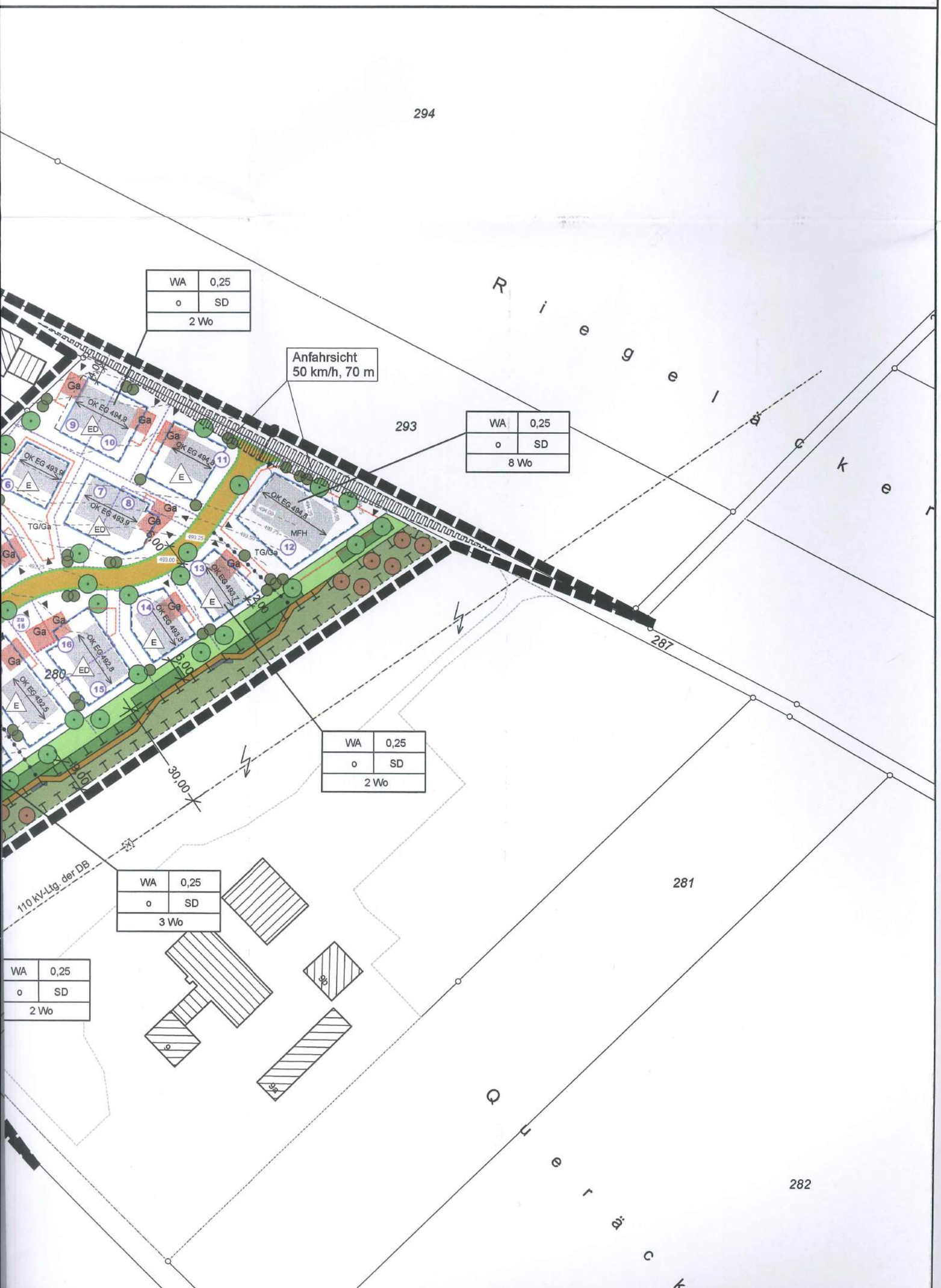
GEMEINDE PRUTTING - LANDKREIS ROSE

S · A · K Ingenieurgesellschaft mbH
r Inhalt dieses Plans unterliegt dem Urheberrechtsgesetz UrhG 1965/2005 bzw. RI 2001/29/EG.
r gesamte Inhalt ist geistiges Eigentum und nach § 2 Abs. 1 Pkt. 7 als wissenschaftliche Arbeit bzw.
chnische Zeichnung geschützt. Die Herstellung und Verbreitung von Reproduktionen (Kopien) und die
nspeisung in elektronische Verarbeitungssysteme ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Urhebers
stattet. Missbrauch kann strafrechtlich verfolgt werden.

AUUNGSPLANES
SSE"

ROSENHEIM

1 : 1.000



Gemeinde
Bebauung

Die Gemeinde Pru
§§ 8, 9 und 10 des
(BauNVO), des Art
Gemeindeordnung

A) Planzei

WA

0,25

o

SD

2 Wo
3 Wo
8 Wo

OK EG 492,6

Ga / TG

E

ED

11

12,00

B) Planzeich

Gemeinde Prutting
Bebauungsplan Nr. 37 "Edlinger Straße"

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs.1 sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl GRZ (gem. § 16 Abs. 1,2,3 BauNVO max. Grundflächenzahl 0,25)
o	Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt
SD	Satteldach, Dachneigung 18° - 28°
2 Wo	z. B.: max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude
3 Wo	z. B.: max. 3 Wohneinheiten pro Gebäude
8 Wo	z. B.: max. 8 Wohneinheiten pro Gebäude
OK EG 492,6	max. zulässige Höhe Oberkante Fertigfußboden EG
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Baugrenzen mit Festsetzungen nach Ziff. 7 erforderliches und resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile gem. DIN 4109 für schutzbedürftige Aufenthaltsräume $R'_{w,res}$ > 35 dB
Ga / TG	Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Grenze Parzellen
11	Nummerierung Parzellen
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	vorgeschriebene Firstrichtung
	Zufahrt
12,00	Maßzahl in Metern
	Sichtdreiecke
	Baum zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Obstbaum zu pflanzen
	Einzelstrauch zu pflanzen (Standortvorschlag)
	Strauchfläche zu pflanzen (Lagevorschlag)
	Private, artenreiche Wiesenfläche
	Artenreiches Extensiv-Grünland
	Artenreicher Kraut- und Staudensaum
	Lesesteinriegel
	Umgrenzung Ausgleichsfläche

B) Planzeichen für die Hinweise

	Bestehende Grundstücksgrenzen
	Bestehende Hauptgebäude
	Bestehende Nebengebäude
	vorgeschlagener Baukörper Hauptgeb
	vorgeschlagener Baukörper Nebengeb
293	Flurnummern, z.B. 293
MFH	Mehrfamilienhaus
493.25 / 493.00	Höhenlinien, best. Gelände

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinn
(BauNVO) festgesetzt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 A
Abs. 3 Nr.1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Ta

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,25.

2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Bei Doppelhäuse
1 Wohneinheit zulässig, bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohn
Bei Parzelle 12 sind maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
Bei Parzelle 18 sind maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2.3 Gebäudehöhe
Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m. Bezugspunkte fü
festgesetzte Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunk
Zum Schutz vor wild abfließendem Wasser muss die Oberkante

2.4 Untergeordnete Bauteile mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe,
Eingangsüberdachungen dürfen bis 1,50 m über die Baugrenzen
Die untergeordneten Bauteile dürfen höchstens 1/3 der betreffen
jedoch 5,0 m. Es ist auf jeden Fall ein Grenzabstand von 2,oo m
(Art. 6 Abs. 8 Satz 2 Bay BO).

2.5 Die gesetzliche Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs
bleibt unberührt.

2.6 Die Parzellen mit Doppelhaushälften dürfen zu einer Parzelle
einem Einzelhaus bebaut werden.

2.7 Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise

3. Baugestaltung

3.1 Dächer
Die Hauptgebäude sind so anzuordnen, dass der First über die l
verläuft.
Es sind nur Satteldächer mit mittigem, höhengleichem und waag
verlaufendem First zulässig. Einzelne Dachflächen sind rechteck
davon ist der Dachanschluß von im Einzelfall genehmigten Dach
Schräge Ortgänge sowie geneigte Traufen oder Sonderdachform
ist mit 18°- 28° zu wählen. Freistehende Garagen und Nebengel
das dazugehörende Hauptgebäude auszuführen.
An den Traufseiten der Gebäude ist ein Dachüberstand von min
an den Giebelseiten mindestens 0,80 m (max. 2,00 m). Garagen
Dachüberstand von mindestens 60 cm aufweisen.
Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig. Stand
Als Dacheindeckungen sind nur Betondachsteine und Dachziegel
oder brauner Farbe zulässig.
Dachmontierte Anlagen (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikanlagen
über die Ortgänge hinausragen.

3.2 Geländeanpassung
Der natürliche Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert we
Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 50 cm (Höhendifferenz
natürlichen Gelände) sind jedoch bei Hanglagen zulässig, sowei
Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschu
freigelegt werden.
Es dürfen keine Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantu
die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenke
Ausnahmsweise kann an einer Hausseite auf 2/3 der Wandläng
maximal 1,50 m tief und max. 5,0 m lang abgegraben werden.
Die Ausnahme kann mit Auflagen zur Bepflanzung verbunden w

3.3 Äußere Gestaltung der Gebäude
Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waag
auszubilden.

eschlagener Baukörper Hauptgebäude

eschlagener Baukörper Nebengebäude (Garagen)

ummern, z.B. 293

familienhaus

nlinien, best. Gelände

tsetzungen

gemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung
zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr.2 (Schank- und Speisewirtschaften),
herbergungsgewerbes) und Nr. 5 (Tankstellen).

zahl (GRZ) maximal 0,25.

eschosse zulässig. Bei Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte
Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
l 8 Wohneinheiten zulässig.
l 3 Wohneinheiten zulässig.

ägt maximal 6,5 m. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die im Plan
gfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.
endem Wasser muss die Oberkante Fertigfußboden EG über dem Gelände liegen.

mit nicht mehr als 1 Geschoßhöhe, sowie Balkone, Erker, Wintergärten oder
rfen bis 1,50 m über die Baugrenzen hervorragen.
e dürfen höchstens 1/3 der betreffenden Gebäudelänge betragen, höchstens
n Fall ein Grenzabstand von 2,oo m zur Nachbargrenze einzuhalten
).

sflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in der gültigen Fassung)

haushälften dürfen zu einer Parzelle verschmolzen werden und mit
rden.

ngsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

nzuordnen, dass der First über die längere Gebäudeseite

mittigem, höhengleichem und waagrechtem über den Baukörper
Einzelne Dachflächen sind rechteckig zu erstellen (ausgenommen
von im Einzelfall genehmigten Dachgauben, Stand- und Quergiebeln).
neigte Traufen oder Sonderdachformen sind unzulässig. Die Dachneigung
eistehende Garagen und Nebengebäude sind mit der gleichen Dachdeckung wie
ebäude auszuführen.
ude ist ein Dachüberstand von mindestens 0,80 m auszuführen (max. 1,50 m),
ens 0,80 m (max. 2,00 m). Garagendächer und Nebengebäude müssen einen
ens 60 cm aufweisen.
achgauben) sind unzulässig. Stand- oder Quergiebel werden zugelassen.
nur Betondachsteine und Dachziegel in roter, schwarzer (anthrazit)

Solaranlagen, Photovoltaikanlagen) dürfen nicht über den First bzw.
en.

uf darf nicht wesentlich verändert werden.
ngen bis zu 50 cm (Höhendifferenz zum ursprünglichem
doch bei Hanglagen zulässig, soweit dadurch die Hangneigung verringert wird.
t durch Abgrabungen und Abböschungen (z.b. Lichtgräben)

änderungen (Auffüllungen, Aufkantungen, etc.) durchgeführt werden,
r aufstauen oder schädlich umlenken können.
er Hausseite auf 2/3 der Wandlänge
. 5,0 m lang abgegraben werden.
agen zur Bepflanzung verbunden werden.

ebäude
eckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung

Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und/oder mit Holz zu verkleiden.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.
Zusammenzubauende Gebäude wie Haupt-,Garagen- und Nebengebäude sind in Gestaltung, Materialien, Dachneigung und Giebelhöhen aufeinander abzustimmen.
Balkone und Brüstungen müssen sich in Form und Größe dem Gebäude anpassen.
Balkonbrüstungen sind in schlichter, filigraner Konstruktion zu erstellen. Balkone, deren Maß über die unter Ziffer 2.4 festgelegten untergeordneten Bauteile hinaus geht, müssen sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

Ortsfremd erscheinende Materialien, die der regionalen voralpenländischen Bauweise nicht entspreche (z.B. Glasbausteine, Fassadenverkleidungen aus Verbundplatten, Kunststoff, Spaltklinker u.a.m.) sind unzulässig
Abfallbehälter sowie technische Anlagen (z.B. Heizung, Wärmepumpen, Lüftungsanlagen usw.) müssen in die baulichen Anlagen integriert werden oder unterirdisch errichtet werden.
Im Vorgartenbereich aufgestellte Müllboxen sind unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Garagen mit Satteldach müssen in einer Dachneigung von 18°-28° errichtet werden.
Die max. seitliche Wandhöhe darf 3,00 m nicht überschreiten.

4.2 Garagen bzw. Carports dürfen nur auf den hierfür jeweils festgesetzten Flächen errichtet werden.
Für jede Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze mit den Maßen LxB mit mindestens 5,50 x 2,50 m je Stellplatz zu errichten. Zufahrtsflächen und Vorplätze vor Garagen und vor Carports werden bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze nicht als Stellplatz gerechnet.

4.3 Freistehende Garagen und Carports müssen, wenn im Plan nichts anderes festgelegt wurde, zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand *von mind. 0,60 m aufweisen.*

4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewächs-, Garten- u. Gerätehäuser mit einer Grundfläche von maximal 10,00 m² mit mind. 0,60 m Grenzabstand und max. 3,0 m seitlicher Wandhöhe.

4.5 Offene Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugensteine, Schotterrasen, Mineralbeton mit Splitthaut) auszuführen.

4.6 Dächer von Grenzgaragen sind profilgleich herzustellen. Form, Farbe und Material der Dachdeckung sind einheitlich auszuführen.

5. Straße, Vorplätze, Zuwege

5.1 Auf den dörflichen Charakter der Siedlung ist Rücksicht zu nehmen. Dies gilt besonders für die Gestaltung der Garagenvorplätze sowie für Zugangs- und Zufahrtsflächen. Reine Aspahlt-, Beton- oder ähnliche Flächen zur Versiegelung der Garagenvorplätze und/oder Hauszugänge sind unzulässig.

5.2 Der Bereich der Vorgartenflächen bis 2,00 m hinter der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist von jeglichen Sichthindernissen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Oberkante Straßendecke freizuhalten. Eine Ausnahme bilden einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem unteren Astansatz von mehr als 2,50 m über der Oberkante fertiger Straßendecke. Das Lichtraumprofil der Straße ist stets bis 4,50 m über OK Straßendecke freizuhalten.

5.3 Sämtliche Ver- u. Entsorgungsleitungen müssen unterirdisch verlegt werden.

6. Einfriedungen

6.1 Als Einfriedung sind offene Holz- und/oder Metallzäune zulässig, in zumindest je Grundstücksseite einheitlicher Ausführung. Entlang öffentlicher Straßen beträgt die Zaunhöhe max. 0,80 m ab OK grundstücksseitigem Fahrbahnrand der öffentlichen Straßen.
Zwischen Privatgrundstücken kann die Zaunhöhe ab einer Tiefe von 2,00 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze auf 1,20 m ab OK Gelände erhöht werden.
Holzzäune sind entweder als einfache, senkrechte Holzstaketen-, Latten- oder als Bretterzäune mit parallel zum Grundstücksverlauf folgend montierten Brettern zu errichten.
Die vorbeschriebenen Konstruktionen sind an Metall- bzw. Holzsäulen zu befestigen.
Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit einer mind. gleichhohen Bepflanzung aus einheimischen Laubgehölzen oder Sträuchern zulässig.
Streng geschnittene Hecken (z.B. mit einem rechteckigen oder dreieckigen Querschnitt) sind nicht zulässig. Dabei sind die max. Zaunhöhen zu beachten.
Zäune müssen ohne Abtreppungen dem Geländeverlauf folgen. Auf das Nachbargrundstück ist bei der Zaungestaltung Rücksicht zu nehmen.

6.2 Aus dem Gelände herausragende und/oder durchgehende Betonsockel, Kantensteine, Palisaden, Gabionen, ö. ä. sind nicht zulässig, um Tierwanderungen (z.B Igel) zu ermöglichen.

7. Immissionsschutz

An den mit Planzeichen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 35 dB aufweisen.
Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 Ausgabe 11/1989 von 30 dB aufweisen.
Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden.

An Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 59 dB(A) tags sind lüftungstechnisch notwendig Fenster von schutzbedürftigen Wohnräumen nach DIN 4109 (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) unzuläs Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume über Öffnungen in Fassaden belüftet werden können die nicht von Überschreitungen betroffen sind oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder durch bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

In der Nachtzeit ist ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, häufig nicht mehr möglich. Es wird daher empfohlen, sollten an den betroffenen Gebäudne überwiegend zum Schlafen genutzte Räume eingerichtet werden diese ebenfalls durch bauliche Maßnahmen (Zwangslüftungen, Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone oder schalltechnis gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

8. Grünordnung

8.1 Verkehrsflächen, Erschließung und öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen auszubilden.
Entlang der Erschließungsstraßen sind standortgerechte Bäume II. Ordnung aus nachstehender Liste zu wählen und in der festgelegten Mindestqualität zu pflanzen.

Bäume II. Ordnung: H. 3xv, mB, StU 16-18
Acer plataniodes ‚Farlake´s Green' Spitz-Ahorn (Sorte)
Acer platanoides ‚Emerald Queen' Spitz-Ahorn (Sorte)
Carpinus betulus Hainbuche
Sorbus aria Mehlbeere
Die Pflanzung hat spätesten in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

8.2 Randeingrünung im Südosten und weitere private Grünflächen
Am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist ein mind. 6 m breiter artenreicher, extensiv zu pflegender Wiesenstreifen anzulegen, mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Analog ist ein mind. 3 m breiter Grünstreifen am südwestlichen Rand herzustellen. Aufgrund der Zufahrten ist ein festgesetzter Grünstreifen entlang der nordöstlichen Grenze des Baugebietes nicht möglich. Etwa 40 % der Fläche ist als Strauchfläche zu entwickeln. Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht in Form geschnitten werden.
Diese Randeingrünung wird von der Gemeinde spätestens im zweiten Jahr nach Fertigstellung der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen hergestellt. Die Randeingrünung ist dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.

Auf den restlichen privaten Grünflächen sind Bäume II. / III. Ordnung, Obstbäume und Sträucher entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzen. Die Anlage von Koniferen-/Nadelholzhecken entlang der Grundstücksgrenzen ist nicht zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der äußeren Grenzen des Baugebietes sind auch keine geschnittenen Laubgehölzhecken erlaubt.
Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m auszuführen.
Es sind standortgerechte, autochthone, Bäume und Sträucher aus nachstehender Liste zu verwenden.
Im Bereich der Randeingrünung im Südosten des Baugebietes sind die Standorte der Gehölze möglichst einzuhalten, auf privaten Grünflächen können die Standorte frei gewählt werden.
Bei Anpflanzungen sind die erforderlichen Nachbargrenzabstände zu beachten. (Art 47 ff AGBGB)

Je nach Grundstücksgröße (Größe ohne Randeingrünung) sind mind. zu pflanzen:
- bis 360 qm: 2 Sträucher
- ab 360 bis 550 qm: 1 Baum, 2 Sträucher
- ab 550: 2 Bäume, 4 Sträucher

Bäume II. / III. Ordnung: H. 3xv., mB., StU 14-16 (autochthon)
Obstbäume: H. 2xv., mB., StU 10-12 (möglichst alte, regionale Sorten)
Carpinus betulus Hainbuche
Malus domestica in Sorten Apfel
Malus silvestris Holz-Apfel
Prunus avium Vogel-Kirsche
Prunus avium in Sorten Kirsche
Prunus domestica in Sorten Zwetschge
Pyrus communis in Sorten Birne
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aria Mehlbeere
Sorbus aucuparia Vogelbeere

Sträucher (autochthon)
Sol. 3xv., m.B., 125-200 (1. und 2. Strauch)
Str. 2xv., 60-150 (ab dem 3. Strauch)
Amelanchier rotundifolia Felsenbirne
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche
Rosa arvensis Feld-Rose
Rosa canina Hundsrose
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum Rote Johannisbeere
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

8.3 Es ist sicherzustellen, dass durch Baum-/Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück der Bau, die Änderung, Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie von Telekommunikationsleitungen o.ä. nicht behindert werden.

9. Ökologischer Ausgleich

9.1 Ermittlung von Eingriff und Ausgleich
Die Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerischer Leitfaden).
Auszugleichen ist der gesamte Geltungsbereich abzüglich eines 1 m breiten Streifens der insgesamt 6 m breiten Randeingrünung im Südosten (12.730 m2).
Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort in einem "Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt" (Kategorie I), und ist hier dem Typ B zuzuordnen.
Typ B beinhaltet Gebiete mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,2 bis 0,5.
Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip Rechnung getragen.
Der Ausgleichsfaktor wird auf 0,25 festgelegt.
Der Ausgleichsbedarf beträgt somit: Eingriffsfläche 12.730 qm x Faktor 0,25 = 3.180 qm
Der ökologische Ausgleich kann zu 55 %, also mit 1.750 qm, direkt an den Geltungsbereich angrenzend, auf einer Teilfläche der Flurnummer 280, Gemarkung Prutting, erbracht werden.
Die restlichen 45 %, mit 1.430 qm werden vom Ökokonto der Gemeinde Prutting abgebucht.
Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Abbuchung vom Ökokonto hat spätestens im Jahr nach Baubeginn der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen.
Sofern sich die Ausgleichsfläche nicht in Gemeindebesitz befindet, ist sie rechtlich zu sichern.

9.2 Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungsziele
- Artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstbäume
- Artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudensäume
- Hecke / Feldgebüsch
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (Lesesteine)
Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wiese ist erreich
artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte

Maßnahmen:
Neuansaat einer artenreichen Wiese mit Regiosaatgut
Obstbäumen (regional angepasste Sorten).
Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen durch init
schnittverträglichen Bäumen (Heistern).
Anlage von Lesesteinwällen /-haufen mit einer Höhe von
zur Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie z.B. Rep

Pflege:
Mahd der Wiesenfläche 2 x jährlich (Mitte Juni und ab Mi
eine Aushagerungsmahd Anfang Mai. Die Hochstauden e
und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu mähen.
Bei Pflegeschnitten der Obstbäume sind naturschutzfachl
von starkem Totholz). Ausmähen der Gehölzzwischenräu
Die Gehölze werden nach der Fertigstellungspflege nicht
ihrem natürlichen Habitus. Die weitere Entwicklung der G
Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzr

D) Textliche Hinweise

1. Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privater
jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine bre
Bodenzone anzustreben.

2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der
genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitun
wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der techni
gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gew
(TRENGW) sind einzuhalten.

3. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung
Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-
Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 ein

4. Mit der Vorlage des Bauantrages soll ein qualifizierter
aussagekräftigen Maßstab vorgelegt werden. Die Anordn
deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und
Baugrundstückes sollen dargestellt werden.

5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merk
Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellscha
1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzung
der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Es wird darauf hin gewiesen, dass insbesondere Gerä
ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft auch gegeb
Sonn- und Feiertagen von den Anwohnern zu dulden sind
Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etw
(Mieter, Pächter) aufzuerlegen.
Den Grundeigentümern wird empfohlen, diese Verpflichtu
Grundstücksnutzer (Mieter, Pächter, Nießbrauchsberecht

7. Zum Immissionsschutz liegt die Schalltechnische Unte
Kirchner BKK vom 18.05.2016 (siehe Anlage 4) zugrunde

8. 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 4
Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung wird darau
110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elekt
auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einr
Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate
beabsichtigten Unterbauung des Schutzstreifens der Leit
werden. Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreife
werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Ene
Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV
und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV
spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten R
Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung -
110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahn
Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen
Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freiz
Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens m
Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am G
Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nic
Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerha
Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestim
gerechnet werden.

9. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser: Es liegt in
gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu
zu schützen. Hier wird ausdrücklich auf das Baugrundgut

9.2 Ausgleichsmaßnahmen
Entwicklungsziele
- Artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstbäumen
- Artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudensäume
- Hecke / Feldgebüsch
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (Lesesteine)

Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wiese ist erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte nach ca. 20 Jahren der Fall sein.

Maßnahmen:
Neuansaat einer artenreichen Wiese mit Regiosaatgut oder Mähgutübertragung und Pflanzung von Obstbäumen (regional angepasste Sorten).
Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen durch initiale Pflanzung von Sträuchern und wenigen, schnittverträglichen Bäumen (Heistern).
Anlage von Lesesteinwällen /-haufen mit einer Höhe von ca. 50 cm zur Strukturanreicherung und zur Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie z.B. Reptilien.

Pflege:
Mahd der Wiesenfläche 2 x jährlich (Mitte Juni und ab Mitte August). In den ersten 3 Jahren zusätzlich eine Aushagerungsmahd Anfang Mai. Die Hochstauden entwickeln sich durch natürliche Sukzession und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu mähen.
Bei Pflegeschnitten der Obstbäume sind naturschutzfachliche Kriterien zu berücksichtigen (z.B. Belassen von starkem Totholz). Ausmähen der Gehölzzwischenräume je nach Bedarf in den ersten 3-5 Jahren.
Die Gehölze werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus. Die weitere Entwicklung der Gehölzflächen erfolgt durch Sukzession.
Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

D) Textliche Hinweise

1. Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

3. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

4. Mit der Vorlage des Bauantrages soll ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorgelegt werden. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sollen dargestellt werden.

5. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 1989 - siehe hier u. a. Abschnitt 3 - zu beachten.
Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

6. Es wird darauf hin gewiesen, dass insbesondere Geräusch- und Geruchsemissionen aus einer ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft auch gegebenenfalls in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen von den Anwohnern zu dulden sind.
Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen.
Den Grundeigentümern wird empfohlen, diese Verpflichtung vertraglich auch auf alle anderen Grundstücksnutzer (Mieter, Pächter, Nießbrauchsberechtigte usw.) zu übertragen.

7. Zum Immissionsschutz liegt die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kirchner BKK vom 18.05.2016 (siehe Anlage 4) zugrunde.

8. 110-kV Bahnstromleitung der DB Energie GmbH, Nr. 407 Rosenheim - Traunstein
Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung wird darauf hingewiesen, dass von der 110-kV-Bahnstromleitung Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Beeinflussung auftreten können. Störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o. ä.) können im Bereich einer beabsichtigten Unterbauung des Schutzstreifens der Leitung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen die innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber, hier der DB Energie GmbH, zuvor abzustimmen.
Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitung. Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind - auch während der Baudurchführung - einzuhalten. Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitung zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein.
Innerhalb des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (z. B. Gebäuden, Wegen, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) gerechnet werden.
Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Änderungen am Geländeniveau (z. B. durch Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien) dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden.

9. Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser: Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zum Beispiel durch eine WU-Konstruktion des Kellers zu schützen. Hier wird ausdrücklich auf das Baugrundgutachten verwiesen.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.2015 die Au
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 E
und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in d
der Zeit vom 28.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träg
§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i
hat in der Zeit vom 21.12.2016 bis 01.02.2016 stattgefunde

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 0
sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Bau
bis 25.07.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 25.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats
gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2016 al

Gemeinde Prutting, den 08.08.2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

7. Ausgefertigt:
Gemeinde Prutting, den 29. Aug. 2016

8. .....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

30.

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .
3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.Der Bebau

Gemeinde Prutting, den 31. Aug. 2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 hat in der Zeit vom 28.12.2015 bis 01.02.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 hat in der Zeit vom 21.12.2016 bis 01.02.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016 bis 25.07.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.06.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2016 bis 25.07.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.08.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.06.2016 als Satzung beschlossen.

   Gemeinde Prutting, den 08.08.2016

   .....
   1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

   (Siegel)

7. Ausgefertigt:
   Gemeinde Prutting, den 29. Aug. 2016

8. .....
   1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

   (Siegel)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30. Aug. 2016 ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prutting, den 31. Aug. 2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

(Siegel)

Gemeinde Pr

Landkreis Rosen

Aufstellung

des

Bebauungsplanes
für das Baugebiet "Edling

Vorhabensträger:

29. Aug. 2016
Datum, Unterschrift

Gemeinde Prutting
Kirchstr. 5
83134 Prutting
Telefon +49 (0) 80 36 / 30 73-0
Fax +49 (0) 80 36 / 30 73-23
info@prutting.de
www.prutting.de

Entwurfsverfas

S · A ·
Ingenieurgesellsch

nerke

ung vom 09.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans
eschluss wurde am 23.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

teiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung
rf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015 hat in
02.2016 stattgefunden.

ehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß
twurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.12.2015
is 01.02.2016 stattgefunden.

plans in der Fassung vom 07.06.2016 wurden die Behörden und
lange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2016

ns in der Fassung vom 07.06.2016 wurde mit der Begründung
Zeit vom 20.06.2016 bis 25.07.2016 öffentlich ausgelegt.

eschluss des Gemeinderats vom 02.08.2016 den Bebauungsplan
Fassung vom 07.06.2016 als Satzung beschlossen.

016

.....
oy

(Siegel)

Aug. 2016
.....

.....
oy

(Siegel)

30. Aug. 2016
Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs.
ekannt gemacht.Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Aug. 2016

.....
oy

(Siegel)

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung

des

Bebauungsplanes Nr. 37
für das Baugebiet "Edlinger Straße"

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 14.12.2015
geändert: 07.06.2016

Vorhabensträger:

29. Aug. 2016
Datum, Unterschrift

Gemeinde Prutting
Kirchstr. 5
83134 Prutting
Telefon +49 (0) 80 36 / 30 73-0
Fax +49 (0) 80 36 / 30 73-23
info@prutting.de
www.prutting.de

Entwurfsverfasser:

Datum, Unterschrift

S·A·K
Ingenieurgesellschaft mbH

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 98963-0
Fax +49 (0) 861 / 9 89 63-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung
des Bebauungsplanes

Nr. 37 „Edlinger Straße“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 14.12.2015
geändert: 07.06.2016

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

INHALTSVERZEICHNIS

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke 3
2 Einordnung in die Raumplanung 3
3 Flächennutzungsplan 3
4 Beschreibung der Planungsgebietes 4
4.1 Lage 4
4.2 Geltungsbereich 5
4.3 Derzeitige Nutzung 6
4.4 Boden 6
5 Bebauung 6
5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
5.2 Geltungsbereich 6
5.3 Bauliche Gestaltung 7
6 Erschließung 7
7 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich 8
8 Immissionsschutz 8
9 Auswirkungen 8

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Prutting hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.03.2015 die

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Edlinger Straße“,

beschlossen.

Begründung:

Die Gemeinde Prutting benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Beim Baugebiet Nr. 37 „Edlinger Straße“ handelt es sich um eine aus dem gültigem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort. Somit fügt sich das geplante Siedlungsgebiet optimal in die umliegende Bebauung von Prutting ein.

Neben Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ist auch ein Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Die S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt. Der integrierte Grünordnungsplan wurde seitens des Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein bearbeitet.

2 Einordnung in die Raumplanung

Die Gemeinde Prutting und das Planungsgebiet liegen gemäß der Raumordnung und Landesplanung im Allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß Regionalplan der Region 18 liegt das Plangebiet im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting ist die Aufstellungsfläche als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

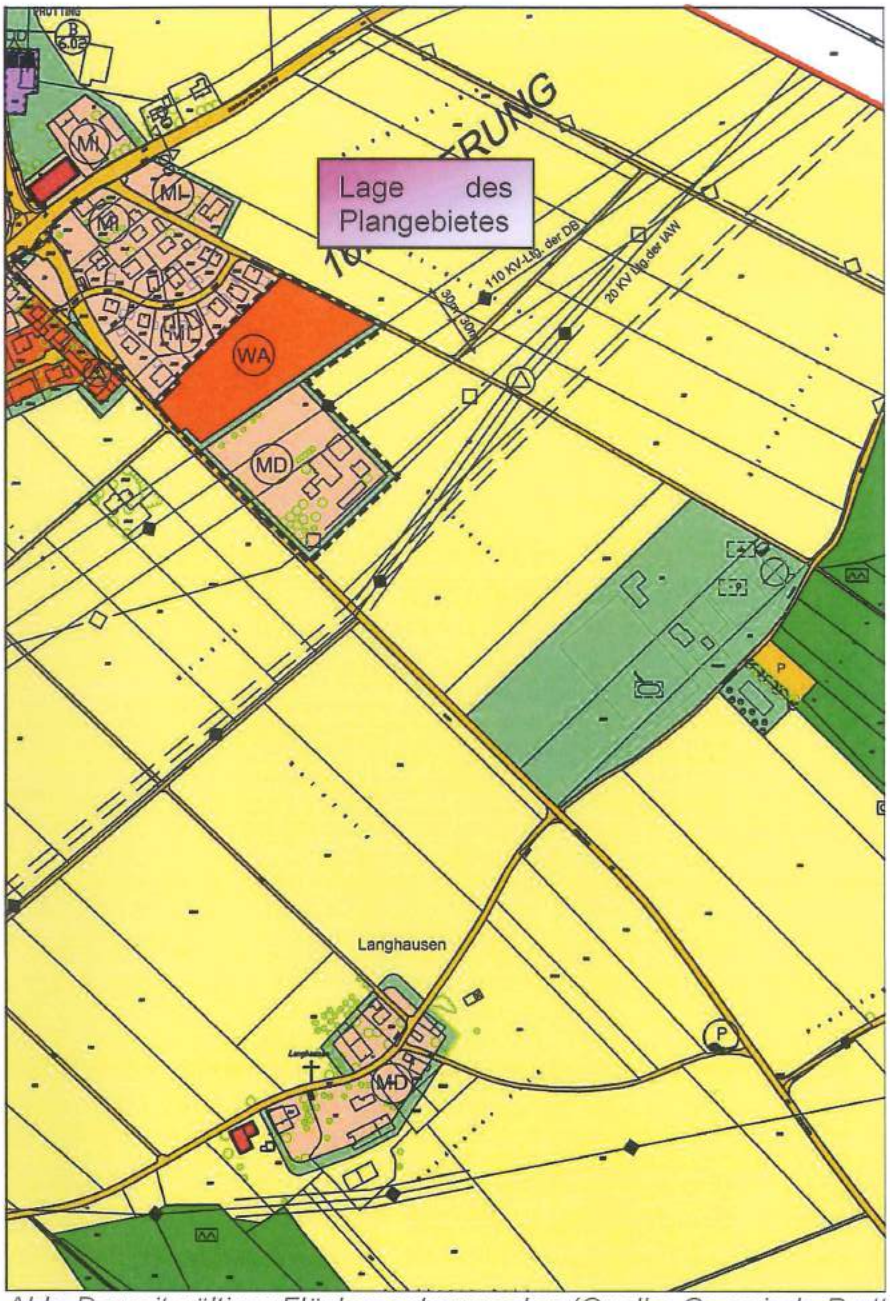


Abb. Derzeit gültiger Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Prutting)

4 Beschreibung der Planungsgebietes

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Prutting, Gemarkung Prutting, Landkreis Rosenheim, südöstlich der Staatsstraße St 2095.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das bestehende Mischgebiet an. Im Osten wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt und im Süden liegt ein Dorfgebiet.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Als Kartengrundlage für die Erstellung des Aufstellungsplanes wurde die digitale Flurkarte verwendet.

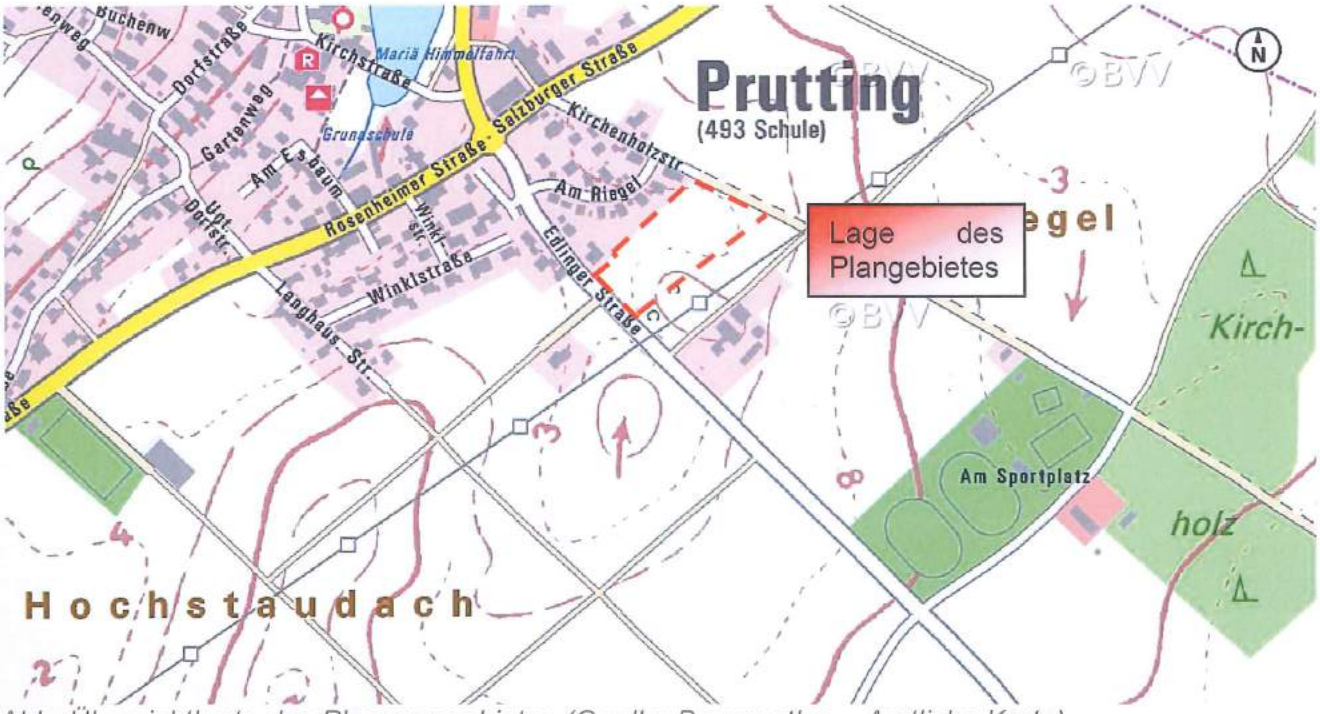


Abb. Übersichtkarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt auf den Flur-Nr. 280 der Gemarkung Prutting, Gemeinde Prutting.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 15.214 m².

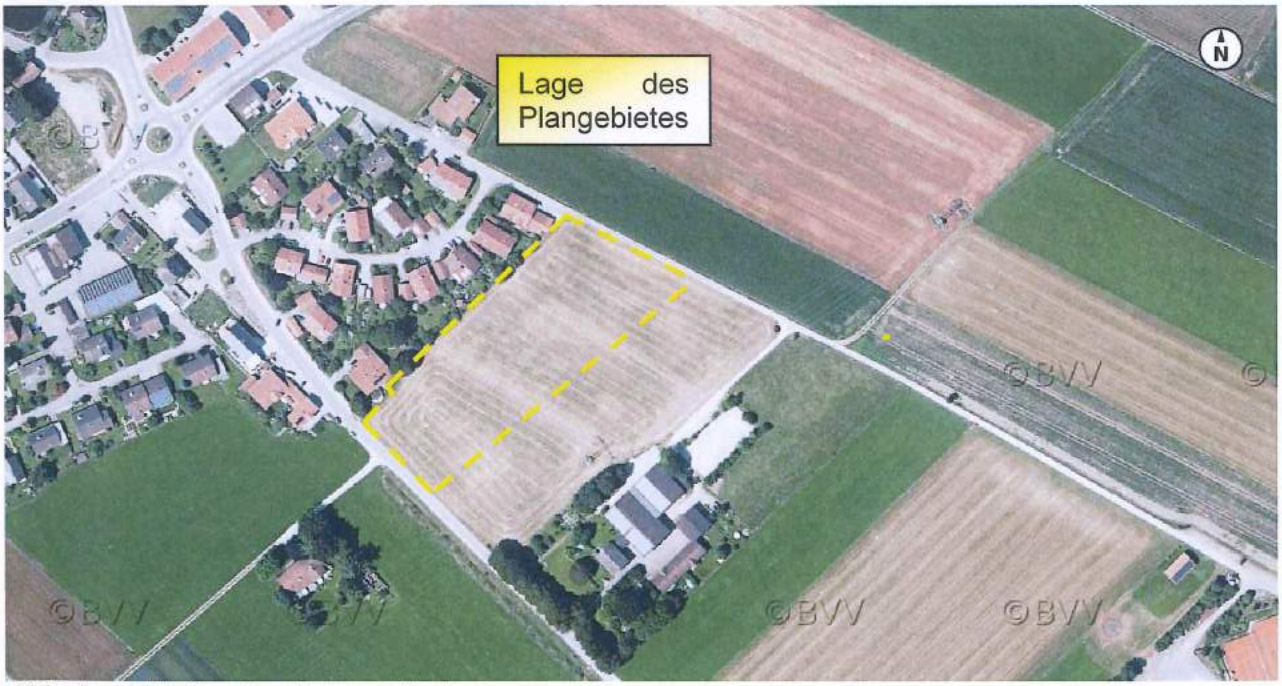


Abb. Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Aufstellungsfläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche.

4.4 Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Maßnahme geeignet ist.

5 Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,25.

Die Abstandsflächenregelung (Bay BO Art. 6 Abs. 5 Satz 3 in der gültigen Fassung) bleibt unberührt.
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 Bau NVO) festgesetzt.

5.2 Geltungsbereich

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 15.002 m².
Flächenaufstellung:

Fläche Bebauung	11.609m²
Ausgleichsfläche	2.272m²
Straßenfläche	1.121m²
Gesamtfläche	15.002m²

Abb. Auszug aus dem Bebauungsplan

5.3 Bauliche Gestaltung

Gebäudehöhe
Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 6,5 m. Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe OK Fertigfußboden wurde mit Höhenangabe über NN festgesetzt. Die Höhenfestsetzung wurde mit der Straßenplanung der Erschließungsstraße abgestimmt. Die Planung der Erschließungsstraße kann im Rathaus der Gemeinde eingesehen werden.

Gebäudeform
Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

Fassadengestaltung
Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

6 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes „Nr. 37 Edlinger Straße“ erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz (Edlinger Straße, Kirchenholzstraße) und die Staatsstraße St 2095 Rosenheimer Straße.

Die Abwassertechnische Erschließung ist durch einen Anschluss an die vorhandenen Kanäle der Gemeinde Prutting gesichert.
Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten und öffentlichen Flächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den vorhandenen Anschluss am öffentlichen Leitungsnetz gesichert.
Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

7 Umweltbericht, Grünordnung, Ausgleich

Die naturschutzrechtlichen und landschaftspflegerischen Aspekte werden im separat erstellten Umweltbericht des ***Büros für Landschaftsarchitektur Mühlbacher und Hilse, Herzog-Friedrich-Straße 12, 83278 Traunstein*** bearbeitet.

Dieser Umweltbericht liegt als Anlage 3 der Bauleitplanung bei.

8 Immissionsschutz

Für die Ermittlung der Verkehrsgeräuschbelastung innerhalb des Bebauungsplangebietes wurde vom ***Büro Kirchner BKK Bad Reichenhall*** ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Hinweise in die Planung eingearbeitet.

Das Gutachten liegt als Anlage 4 der Bauleitplanung bei.

9 Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Aufgestellt:
Traunstein, 07.06.2016
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Hans Althammer

Prutting, 29. Aug. 2016
Gemeinde Prutting

Hans Loy, 1. Bürgermeister

Mühlbacher und Hilse
Landschafts architektur

Dipl.-Ing. (FH)
Helmut Mühlbacher
Dipl.-Ing.
Jürgen Hilse
Herzog-Friedrich-Straße 12
D-83278 Traunstein
Tel. 0049-(0)861-209 25 24
Fax 0049-(0)861-209 25 23
info@muehlbacher-hilse.de
www.muehlbacher-hilse.de

Bauvorhaben: **Gemeinde Prutting**
Bebauungsplan „Edlinger Straße"

Umweltbericht

08.12.2015
Fassung: 30.05.2016

Auftraggeber: Gemeinde Prutting

Verfasser: Dipl. Ing. (FH) Helmut Mühlbacher, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Alexandra Sogerer

1 Einleitung 3

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 3
1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze 3

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 3

2.1 Schutzgut Boden 4
2.2 Schutzgut Wasser 4
2.3 Schutzgut Luft und Klima 5
2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen 5
2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm) 5
2.6 Schutzgut Landschaft 6
2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 7
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 7

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 7

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 8

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 8
4.2 Eingriffsbilanzierung 8
4.3 Maßnahmen zum Ausgleich auf Flurnummer 280 9

5 Planungsalternativen 9

6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 10

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen 10

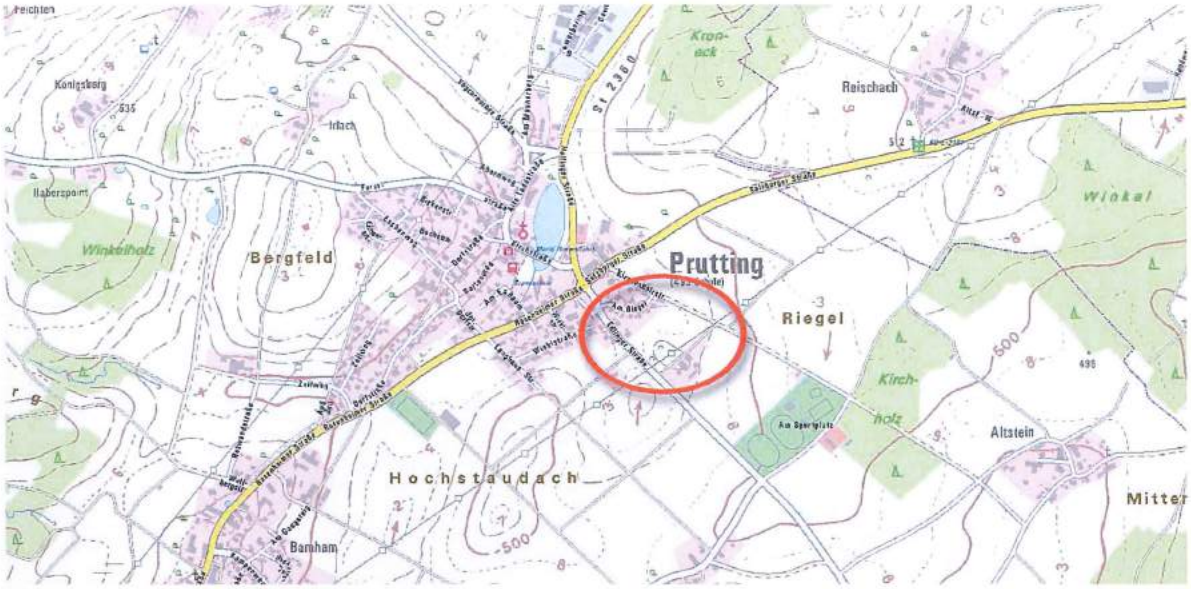
8 Zusammenfassung 10

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Prutting hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 für das Baugebiet „Edlinger Straße“ beschlossen. Ziel ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.



Lageübersicht (Quelle FIS-Natur – Online)

1.2 Inhalte und Ziele übergeordneter Fachplanungen und Gesetze

Laut dem Landesentwicklungsprogramm Bayern kommt dem Erhalt der Landschaften Bayerns in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine besondere Bedeutung zu.

Der Regionalplan der Region Südostoberbayern fordert die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen auf das Nötigste zu beschränken. Die grundsätzlichen Aussagen zum Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft wurden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit und der Abwägung wurde jedoch das Interesse der Gemeinde, die Wohnbauflächen zu erweitern, als vorrangig erachtet.

Es liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete, keine Trinkwasserschutzgebiete und keine naturschutzrechtlichen Gebiete vor. Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes sowie die Bewertung der Auswirkungen erfolgt schutzgutbezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Prutting und grenzt an die bestehende Bebauung an. Derzeit unterliegt das beplante Gebiet einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Das Gemeindegebiet von Prutting liegt naturräumlich in der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Vorherrschende Bodenart ist die Braunerde, teils Parabraunerde.

Nach der Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern (1:25.000) handelt es sich innerhalb des Geltungsbereiches um gute Ackerböden (sandige Lehme).
Genaue Angaben zu den örtlichen Bodenverhältnissen liegen derzeit nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Auswirkungen: Durch die Ausweisung eines Wohngebietes und der damit einhergehenden Überbauung, Versiegelung und Verdichtung kommt es zu einem Ausfall bzw. einer Störung der Bodenfunktionen. Daraus ergeben sich generell folgende Auswirkungen:

- Verringerung der Grundwasserneubildung
- Verringerung der Retentionsräume, verbunden mit größeren Hochwasserereignissen
- Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Verlust der Kühlfunktion und in der Folge ein Aufheizen der Flächen

Die Baumaßnahmen führen zu einem Verlust von Boden. Dieser geht somit als Lebensraum für Pflanzen, Bodenorganismen und Tiere verloren, er steht als landwirtschaftliche Produktionsfläche nicht mehr zur Verfügung. Die Filterwirkung des Bodens bei der Grundwasserneubildung ist in den versiegelten Bereichen nicht mehr gegeben.

In den Festsetzungen zum Bebauungsplan ist eine Versickerung des Niederschlagswassers so weit als möglich auf den Grundstücken vorzusehen.

Teile der Eingriffsfläche werden dauerhaft verändert bzw. versiegelt. Durch die spätere Nutzung entstehen für den Boden keine erheblichen Belastungen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für dieses Schutzgut auszugehen.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Geltungsbereich und angrenzend sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Angaben zu den örtlichen Grundwasserverhältnissen liegen derzeit nicht vor.

Auswirkungen: Anlagebedingt kann durch die Flächenversiegelung anfallendes Regenwasser nicht an Ort und Stelle versickern. Dadurch wird auch die Filterfunktion des Bodens eingeschränkt, wodurch die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Stoffeinträgen zunimmt. Der Oberflächenabfluss wird erhöht. Die Grundwasserneubildungsrate verringert sich.

Durch eine ausreichend versickerungsfähige Gestaltung des Baugebietes ist zu gewährleisten, dass das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

2.3 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Das Klima im Planungsraum wird als gemäßigt beschrieben und ist geprägt durch die Alpenrandnähe. Die mittlere Lufttemperatur beträgt zwischen 8 und 9 °C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei 1100 – 1300 mm.

Der Geltungsbereich wirkt kleinklimatisch als Kaltluft- und damit als Frischluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen: Durch eine Überbauung der Eingriffsfläche wird die Verdunstung reduziert und die Wärmeabstrahlung erhöht. Die Folge sind lokal höhere Temperaturen und eine geringere Luftfeuchte. Die damit verringerte Kaltluftbildung hat hier jedoch einen kaum spürbaren Einfluss auf das Lokalklima.

Durch Festsetzungen bezüglich der Bepflanzung und der Gebäudehöhen können negative Effekte reduziert werden

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotopflächen. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Biotopkartierung Bayern weist das nächstgelegene Biotop in gut 300 m Entfernung aus:

- 8139-006-01 Dorfteich in Prutting

Das Biotop steht mit dem Baugebiet in keinerlei Beziehung.

Auswirkungen: Die Bebauung der Landwirtschaftsfläche führt zu keiner negativen Beeinträchtigung einzelner Tierarten. Dennoch ist ein allgemeiner Lebensraumverlust zu beklagen.

Innerhalb des Baugebietes sind Baum- und Strauchpflanzungen aus autochthonen, standortgerechten Gehölzen festzusetzen.

Der Baubetrieb und die spätere Nutzung werden sich nicht negativ auf die Biotope im Umkreis auswirken.

Es kann von einer geringen Erheblichkeit des Eingriffs ausgegangen werden.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm)

Beschreibung: Nordwestlich des Geltungsbereichs grenzt Wohnbebauung an. Ansonsten ist die Fläche von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Eine 110 kV-Freileitung verläuft in 30 m Entfernung parallel zur südöstlichen Grenze des Baugebietes.

Die derzeitige Nutzung des geplanten Baugebietes ist geringfügig mit Lärm- und Geruchsemissionen verbunden.

Entlang der Südwestlichen Grenze des Baugebietes verläuft die Edlinger Straße. Zur Ermittlung der durch den Straßenverkehr verursachten Lärmimmissionen wurde im Mai 2016 durch das Büro *Kirchner BKK* eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auswirkungen: Die beplante Fläche dient der landwirtschaftlichen Nutzung. Eine direkte Bedeutung für die Naherholung ist nicht zu erkennen. Dennoch liegt Prutting in einer für Tourismus und Erholung bedeutsamen Gegend.

Durch Festsetzungen zur Einbindung der Fläche in die Landschaft werden negative Auswirkungen minimiert. Wegebeziehungen im Umfeld des Planungsgebietes werden nicht beeinträchtigt.

Während der Bauzeit kann es zu Störungen durch Lärmemissionen kommen. Betriebsbedingt wird sich der Lärm durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie die Wohnnutzung verstärken.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde ausgehend von den Daten einer Verkehrszählung im Juni / Juli 2015 die täglichen Fahrzeugbewegungen ermittelt und eine Prognose der Verkehrszunahme bis 2030 vorgenommen. Da durch einen beabsichtigten Kiesabbau südöstlich von Prutting mit einer Erhöhung des Schwerverkehrs zu rechnen ist, wurden zusätzlich nochmals 100 Bewegungen als „worst-case" – Abschätzung mit in die Berechnung einbezogen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für die beiden nächstgelegenen Gebäude an der Edlinger Straße die Orientierungswerte nach der DIN 18005 tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten werden. Auch die höheren Grenzwerte nach der 16. BImSchV werden tagsüber um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Gebäude mit einer entsprechenden Schalldämmung versehen werden.

Von der umliegenden Landwirtschaft ausgehende Immissionen sind nicht auszuschließen und sind von den künftigen Nutzern zu dulden, sofern sie einer guten fachlichen Praxis entsprechen.

Negative Effekte der Hochspannungsleitung sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Durch die Ortsrandlage kommt dem Standort eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu. Mit Bebauung der Fläche wird das Landschaftsbild dauerhaft verändert.

Prutting liegt in einer hügeligen, landschaftlich reizvollen Gegend. Das kleinteilige Umland ist geprägt von einem Wechsel aus Feldern, Wiesen, Weiden, Wäldern und Siedlungen.

Auswirkungen: Die geplante Maßnahme führt zu einer dauerhaften Veränderung des Plangebietes. Mit Errichtung des Wohngebietes am Ortsrand werden bestehende Baustrukturen ergänzt.

Durch Festsetzungen hinsichtlich der Eingrünung und zulässigen Wandhöhen können die negativen Folgen für das Landschaftsbild minimiert werden. Eine regionaltypische architektonische Gestaltung der Gebäude trägt zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes bei.

Zur Integration in die Landschaft sind Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung zu treffen.

Durch eine mind. 6 m breite Randeingrünung und die Lage der Ausgleichsfläche direkt angrenzend werden negative Effekte minimiert.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Als „Wechselwirkungen" bezeichnet man Prozesse, die sich zwischen den einzelnen Schutzgütern abspielen. Diese können informativer, energetischer oder stofflicher Art sein und gegenläufig, additiv oder synergetisch zusammenwirken.

Die Wechselwirkungen, die durch das hier behandelte Bauprojekt ausgelöst werden, beziehen sich im Wesentlichen auf den Boden und die Landschaft. Mit der Beeinträchtigung des Bodens werden Wirkungen auf Wasser (Verlust der Filterfunktion), Pflanzen und Tiere (Verlust von Lebensraum) und Klima (Veränderung des Kleinklimas) initiiert. Die Projektfolgen für das Schutzgut Landschaft wirken sich nachhaltig auf den Menschen aus (Erholungsfunktion).

3 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre eine Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung am Wahrscheinlichsten. Dabei würden sich die meisten Naturgüter kaum verändern.

Aufwertungspotentiale für den Arten- und Biotopschutz wären dabei kaum gegeben.

Für den örtlichen Baulandbedarf müssten anderswo Flächen in Anspruch genommen werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Boden und Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser im Geltungsbereich
- Sickerfähige Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen
- Begrenzung der GRZ auf unter 0,3

Schutzgut Klima / Kleinklima

- Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünung bzw. Baumpflanzungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Strukturanreicherung gegenüber der bestehenden Situation durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen. Diese Maßnahme dient auch dem Schutzgut Landschaft
- Auswahl autochthoner, standortgerechter Gehölzarten
- Einfriedungen ohne Sockelmauern und mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm um eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten
- Lage der Ausgleichsfläche direkt angrenzend

Schutzgut Mensch und Landschaft

- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen
- Randeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes
- Verbot von Koniferenhecken entlang der äußeren Grenzen des Baugebietes und entlang der Erschließungsstraße

4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs richtet sich nach der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayerischer Leitfaden).

Auszugleichen ist der gesamte Geltungsbereich abzüglich eines 1 m breiten Streifens der insgesamt 6 m breiten Randeingrünung im Südosten (12.730 m2).

Nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren liegt der geplante Standort in einem „*Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt*" (Kategorie I), und ist hier dem Typ B zuzuordnen. Typ B beinhaltet Gebiete mit einem geringen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Der Kompensationsfaktor liegt demnach bei 0,2 bis 0,5.

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird dem Vermeidungs- und Minimierungsprinzip Rechnung getragen. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 4.1 genannten Maßnahmen kann der Ausgleichsfaktor auf 0,25 festgelegt werden.

Der Ausgleichsbedarf beträgt somit: Eingriffsfläche 12.730 qm x Faktor 0,25 = **3.180 qm**

Der ökologische Ausgleich kann zu 55 %, also mit 1.750 qm, direkt an den Geltungsbereich angrenzend, auf einer Teilfläche der Flurnummer 280, Gemarkung Prutting, erbracht werden. Die restlichen 45 %, mit 1.430 qm werden vom Ökokonto der Gemeinde Prutting abgebucht.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bzw. die Abbuchung vom Ökokonto hat spätestens im Jahr nach Baubeginn der Erschließungs- und Versorgungseinrichtungen zu erfolgen.

4.3 Maßnahmen zum Ausgleich auf Flurnummer 280

Entwicklungsziele

- Artenreiches Extensiv-Grünland mit Streuobstbäumen
- Artenreiche Kraut- und (Hoch-) Staudensäume
- Hecke / Feldgebüsch
- Lebensraumverbesserung für Kleintiere (Lesesteine)

Das Entwicklungsziel in Bezug auf die Wiese ist erreicht, sobald sich ein stabiler Zustand einer artenreichen Extensiv-Wiese eingestellt hat. Dies sollte nach ca. 20 Jahren der Fall sein.

Maßnahmen: Neuansaat einer artenreichen Wiese mit Regiosaatgut oder Mähgutübertragung und Pflanzung von Obstbäumen (regional angepasste Sorten).

Anlage von freiwachsenden Heckenstrukturen durch initiale Pflanzung von Sträuchern und wenigen, schnittverträglichen Bäumen (Heistern).

Anlage von Lesesteinwällen /-haufen mit einer Höhe von ca. 50 cm zur Strukturanreicherung und zur Lebensraumverbesserung für Kleintiere wie z.B. Reptilien.

Pflege: Mahd der Wiesenfläche 2 x jährlich (Mitte Juni und ab Mitte August). In den ersten 3 Jahren zusätzlich eine Aushagerungsmahd Anfang Mai. Die Hochstauden entwickeln sich durch natürliche Sukzession und sind einmal jährlich jeweils zur Hälfte zu mähen.

Bei Pflegeschnitten der Obstbäume sind naturschutzfachliche Kriterien zu berücksichtigen (z.B. Belassen von starkem Totholz).

Ausmähen der Gehölzzwischenräume je nach Bedarf in den ersten 3-5 Jahren. Die Gehölze werden nach der Fertigstellungspflege nicht mehr geschnitten und entwickeln sich gemäß ihrem natürlichen Habitus. Die weitere Entwicklung der Gehölzflächen erfolgt durch Sukzession.

Mähgut ist zu entfernen, auf Dünger und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

5 Planungsalternativen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde untersucht. Alternative Planungen werden in diesem Rahmen abgewogen. Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet bereits als Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes geschaffen.

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle werden bestehende Wohnflächen in Prutting ergänzt.

6 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Nach der Bestandsbeschreibung der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine verbalargumentative Bewertung der Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Daraus wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung negativer Auswirkungen abgeleitet.

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung dieses Umweltberichtes herangezogen:

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting
- Bodenschätzung-Übersichtskarte von Bayern 1:25.000
- Online-Daten aus dem Fachinformationssystem Natur (FIS-Natur)
- Bayerischer Denkmal-Atlas (Online)
- Landesamt für Umwelt: Klimadaten Überschwemmungsgefährdete Gebiete und Wasserschutzgebiete (Online)
- Kirchner BKK „Schalltechnische Untersuchung – Trendprogose zur Verkehrslärmbelastung" vom 18.05.2016
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Daneben wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Naturschutzgesetze berücksichtigt.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich in Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser, da hier bislang noch keine näheren Untersuchungen vorliegen.

7 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Für die Oberflächenentwässerung sind die wasserschutzrechtlichen Anforderungen zu prüfen und gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu treffen, um eine Versickerung des Wassers möglichst innerhalb des Geltungsbereiches zu gewährleisten.

Hinweise von den zuständigen Fachbehörden und aus der Öffentlichkeit, die unvorhergesehene erhebliche Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt betreffen, müssen überprüft werden. Gegebenenfalls müssen Maßnahmen zu deren Abhilfe in Abstimmung mit den Fachbehörden durchgeführt werden.

8 Zusammenfassung

Das geplante Wohngebiet weist einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter sind kaum zu erwarten. Von der Planung sind keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen.

Maßnahmen zur Begrünung, zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Reduzierung der Versiegelung, Verbesserung des Kleinklimas usw. werden festgelegt. Aufgrund der genannten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung negativer Auswirkungen kann der Eingriff insgesamt als „gering" bewertet werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkung	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	mittel	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft / Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Traunstein, den 30. Mai 2016

.....

Dipl.-Ing. (FH) Helmut Mühlbacher
Landschaftsarchitekt

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung des Bebauungsplanes

Nr. 37 „Edlinger Straße“

Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Fassung: 12.08.2016

S · A · K
Ingenieurgesellschaft mbH

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Edlinger Straße"
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 vom 12.08.2016

Vorbemerkung

Die Gemeinde Prutting benötigt zur Deckung eines hohen Bedarfes an zusätzlichem Wohnraum dringend Bauflächen, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan geschaffen werden sollen. Beim Baugebiet Nr. 37 „Edlinger Straße" handelt es sich um eine aus dem gültigem Flächennutzungsplan entwickelte Fläche direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort. Somit fügt sich das geplante Siedlungsgebiet optimal in die umliegende Bebauung von Prutting ein.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Wohngebiet weist einen niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad auf. Negative Auswirkungen auf die Umweltbelange sind kaum zu erwarten. Von der Planung sind keine besonders wertvollen Lebensräume betroffen.
Maßnahmen zur Begrünung, zum Umgang mit Oberflächenwasser, zur Reduzierung der Versiegelung, Verbesserung des Kleinklimas usw. wurden festgelegt. Die Maßnahmen zur Reduzierung des Eingriffes sowie zum Ausgleich wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt so dass im Verfahren keine negative Stellungnahme zu den Umweltbelangen erfolgte.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 21.12.2016 bis 01.02.2016 stattgefunden. Die Ergebnisse dieser Beteiligung wurde in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 26.04.2016, am 31.05.2016 und am 07.06.2016 ausführlich beraten, abgewogen und entsprechende Beschlüsse gefasst. Vom Gemeinderat beschlossene Änderungen und Ergänzungen wurden eingearbeitet. Ferner wurde für die Öffentlichkeit und hier besonders für die Einwendungen der Nachbarschaft eine öffentliche Anliegerversammlung in Form einer Sitzung des Bau- und Entwicklungsausschusses am 28.06.2016 durchführt. Die berechtigten Interessen der Nachbarschaftsbebauung wurden durch entsprechend große Abstände zu den Neubauten hinreichend gewürdigt.
Bei der Auslegung des Entwurfes vom 10.06.2016 bis 25.07.2016 kamen lediglich noch kleinere Hinweise die abschließend im Gemeinderat am 02.08.2016 öffentlich abgehandelt und nach Abwägung in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Abwägung anderweitiger Planungsalternativen

Anderweitige Planungsalternativen hat es Seitens der Gemeinde nicht gegeben und auch von den beteiligten Trägern und der Öffentlichkeit wurden keine Planungsalternativen gefordert oder aufgezeigt.

Aufgestellt:
Traunstein, 12.08.2016
S·A·K Ingenieurgesellschaft mbH

Hans Althammer

Prutting, 29. Aug. 2016
Gemeinde Prutting

Hans Loy, 1. Bürgermeister