



Gemeinde Prutting

9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Begründung

vom 05.08.2014
in der fortgeschriebenen Fassung
vom 04.11.2014

Planung

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

Grünordnung

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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Berührte Belange der Raumplanung
03. Ziele der Änderungsplanung
04. Bestandsanalyse
05. Flächennutzungsplan
06. Änderung des Flächennutzungsplanes
07. Änderungsbilanz
08. Berücksichtigung übergeordneter Belange der Raumplanung
09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
10. Umweltbericht
11. 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 Bestandschutz 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 Belange der Raumplanung

LEP 2013

Siedlungsstruktur:

Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen 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 (Bearbeitungsstand 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 B I 3.1).

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 25 Simssee und Umgebung einschl. Priental (RP18 B I 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. Ziele der Änderungsplanung

Anpassung des FNP an die tatsächliche Flächennutzung,
Sicherung und maßvolle Innentwicklung der bestehenden Wochenendhausbebauung im südwestlichen Teilbereich- Darstellung im FNP,
Sicherung und maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Segler- und Ruderclubanlage- Darstellung im FNP,
Festschreibung der restlichen Flächen im Pruttinger Seeuferbereich entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung- Darstellung im FNP

04. Bestandsanalyse

Änderungsfläche

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. 861/1 ist 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 Röhrichflächen und einer parkähnlichen Baumkulisse zum Simssee. Die Freiflächen um die Wochenendhausbebauung sind größtenteils gärtnerisch angelegt.

Im Geltungsbereich liegen kartierte Biotope.

Die naturräumliche Bestandsbegebenheit ist in dem Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung“ (Anlage) 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.

Entfernungen

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

05. 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.

06. Änderung des Flächennutzungsplanes

Änderung der „Waldfläche/ Fläche für die Landwirtschaft“ / Teil in Sonderbauflächen
Änderung der „Waldfläche/ Fläche für die Landwirtschaft“ / Teil in Waldfläche mit seeseitigen Auflichtungen

07. Änderungsbilanz

bisherige Nutzungsdarstellung		
Waldflächen/ Landwirtschaftsflächen mit eingelagerten Biotopen	ca. 20,7897 ha	100 %
Änderungsbereich	ca. 20,7897 ha	100 %
geplante Nutzungsdarstellung		
Sonderbaufläche SO 1	ca. 3,2148 ha	15 %
Sonderbaufläche SO 2	ca. 0,3116 ha	2 %
Waldflächen einschl. Schutzflächen	ca. 17,2633 ha	83 %
Änderungsbereich	ca. 20,7897 ha	100 %

08. Berücksichtigung übergeordneter Belange der Raumplanung

Die Planung der Sonderbaufläche für ein Wochenendhausgebiet beschränkt sich auf ein bestehendes zusammenhängendes Baugebiet.

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 der Bebauungsbereich nicht über die bestehende bandartige Bebauung hinausgehen soll.

Die Planung der Sonderbaufläche für Erholungseinrichtungen für den Wassersport beschränkt sich auf die Fläche der bestehenden Anlage.

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 und Grünordnung im Bebauungsplan). 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 in der Begründung zum Bebauungsplan und im dazu gehörigem Fachbeitrag „Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung“ von Landschaftsarchitekt M. Huprich dargestellt.

09. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplante Baumaßnahme stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad der Ausgleichsbedarf nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt.

Der Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

10. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt. Da auf der niedrigeren Planungsebene „Flächennutzungsplan“ keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als bei der höheren Planungsebene „Bebauungsplan“ ermittelt werden können, wird auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

11. Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die tatsächliche Entwicklung auf dem Plangebiet dargestellt, gleichzeitig werden gemeindliche Entwicklungsvorstellungen fortgeschrieben. Mit der Darstellung der Sonderbauflächen wird die planungsrechtliche Grundlage für eine verbindliche Bauleitplanung geschaffen, die Baumaßnahmen dort zulässt. Mit der Darstellung der Bauflächen in den Sondergebieten wird der Konflikt zwischen bestehender Bebauung und bisher geltender Waldgesetzgebung beseitigt. Mit der Darstellung der Waldfläche werden die nicht bebauten Flächen im Pruttinger Seeuferbereich entsprechend ihrem tatsächlichen Charakter als Entwicklungsziel festgeschrieben.

Kolbermoor, 04.11.2014,

Dipl. Ing. Franz Fuchs

Anlagenverzeichnis

keine

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

weitere Quellen gem. Umweltbericht