



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 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 Ziele 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 (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. 861/1 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 aufgekieseten 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 Biotop.

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.

#### Verkehrerschließung

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 bisherige 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 bestehende bandartige Bebauung hinausgeht. Die Baugrenzen lassen innerhalb dieser Fläche in Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung auch weiterhin nur eine 1-zeilige 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 Bauzusammenhangs 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 Hauptanlage (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 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 1146) und 161 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 1156/1). Die mittlere Grundfläche, errechnet aus allen bestehenden baulichen Anlagen, beträgt 89 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 1146) und 130 m<sup>2</sup> (Fl.Nr. 1142). Größtenteils liegen Baugenehmigungen vor. Die mittlere Grundfläche, errechnet aus allen bestehenden Wochenendhäusern im Bereich SO1, beträgt 66 m<sup>2</sup>.

Gem. zitiertem Urteil ist auf der Fl.Nr. 1155/3 die beantragte Grundfläche mit 53 m<sup>2</sup> zulässig.

In der Fachliteratur wird bei Wochenendhäusern von 60 m<sup>2</sup> 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 Geländeänderungen bei stärker geneigtem Gelände durch diese Regelung auszuschließen wurden ausnahmsweise abweichende Höhenlagen zugelassen.

#### 04. Bauweise, Baugrenzen

Einzelhäuser gem. § 10 (3) Satz 1 BauNVO.

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 Mittelwertberechnung auszugleichen (Anlage 3a, 3d).

Für Grundstücke, die zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes kleiner als 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (3.195+ 280)  
Versiegelte Fläche (Prognose- Zustand SO1/SO2) 4.865 m<sup>2</sup> (4.485 + 380)  
Zuwachs Versiegelung 1.390 m<sup>2</sup>  
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 Ufer- randzone, 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 %
<hr/>			
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.

## 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