

Gemeinde Prutting LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „Simsseeufer“

Begründung mit Umweltbericht und Eingriffsregelung

Bebauungsplan:

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

Umweltbericht + Eingriffsregelung

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

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

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

E Umweltbericht

1. Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1(6) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (2) 2 BauGB).

2. Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzbeschreibung)

Die anteilige Uferlänge der Gemeinde Prutting beträgt ca. 2000m.

Davon sind 91% privat genutzt und für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Intensivst genutzt ist der Uferabschnitt ab dem Simssee-Yachtclub auf einer Länge von ca. 850m Richtung Osten. Dort sind die größtenteils bebauten, im mittel ca. 35m bis 40m breiten Grundstücke, wie an einer Perlenschnur am Ufer aufgereiht.

Die Gesamtbreite des Uferstreifens zwischen Seestraße und Simssee variiert dort zwischen 70m und 150m, so dass die gesamte Wochenendhausfläche ca. 30% des 850m langen Uferstreifens einnimmt, 70% sind Wald.

Die sehr reizvolle südorientierte Uferlage ist in vielen Jahrzehnten bis zur derzeitigen Größe gewachsen.

Durch Neu- und Umbauwünsche, Infrastrukturmaßnahmen sowie Errichtung von Stegen, Boots- und Badehäusern ergeben sich Veränderungen die mit den Intentionen des bestehenden Landschaftsschutzgebietes, des angrenzenden FFH Gebietes und der bestehenden Biotop nicht immer vereinbar sind. Von der Gemeinde und dem Landratsamt wird das Gebiet als Außenbereichslage eingestuft und deshalb sind Bauanträge abgelehnt worden, auch wegen der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und den Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting, der den Planbereich als Wald bzw. als Fläche für die Landwirtschaft darstellt.

Nach einem ablehnenden Bescheid im Januar 2010 durch das Landratsamt Rosenheim wurde Widerspruch vor dem Verwaltungsgericht München erhoben mit dem Ziel, einen durchgeführten Neubau, der als Erweiterung genehmigt war, zu rechtfertigen.

Das Verwaltungsgericht München kam dann zu dem Schluss, dass der Neubau rechters sei, weil die im maßgeblichen Abschnitt des Seeufers vorhandene Bebauung mit Wochenendhäusern einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellt.

Der von der Bayerischen Verfassung garantierte freie Zugang zum Seeufer ist auf der gesamten Länge von 850m nicht möglich.

Insofern ist nach Auffassung der Gemeinde unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten eine weitere Verdichtung nicht vertretbar.

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

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

2.2 Ziele des Bebauungsplanes (Zusammenfassung)

(vgl. auch Begründung zum Bebauungsplan)

- Herstellung der planungsrechtlichen Sicherheit für die Gemeinde Prutting und alle betroffenen Behörden
 - Keine Erweiterung und keine Verdichtung des Gebietes die über das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung hinaus geht
- Sicherung und Entwicklung des Zustandes von Natur und Landschaft
 - Die Festsetzungen dürfen dabei zu keiner Verschlechterung der Lebensraumtypen des FFH-Gebietes führen. Angestrebt wird im Gegenteil die Verbesserung der Situation durch Vorgabe von Mindestabständen zum Ufer und zum Wald sowie Förderung stabiler Waldränder.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Flächenbilanz

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

Im vorliegenden Fall ist der größte Teil der Bebauung bereits vorhanden. Zu ermitteln ist deshalb der Unterschied zwischen der bestehenden und der entsprechend den Festsetzungen künftig möglichen Bebauung.

Aus der Differenz zwischen tatsächlichem Bestand und rechtlich zulässiger Überbauung ergibt sich dann entweder die

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

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

Bezeichnung	Bebauungs- bestand m ²	mögliche Bebauung m ²
S01 „Wochenendhausgebiet“		
<u>Bestand</u>		
- Hauptgebäude	2.308	
- Nebengebäude (Boots- und Badehäuser, Garagen, Gerätehäuser)	887	
Bestehende Versiegelung	3.195	
<u>Planung (worst-case-Annahme)</u>		
- 39 Grundstücke x 60m ² Hauptgeb.		2.340
- 39 Grundstücke x 30m ² Nebenanlagen		1.170
- 39 Grundstücke x 15m ² Terrassen		585
- 39 Grundstücke x 10m ² innere Erschließung		390
Rechtlich zulässige Versiegelung aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan		4.485
S02 „Vereinsgebiet Segler und Ruderclub“		
<u>Bestand</u>		
- Clubheim mit Terrasse	200	
- Vorfläche Kran + Stege	80	
Zwischensumme versiegelte Fläche	280	
- Parken + Abstellfläche Anhänger (Kies)	1.120	
- Abstellplätze Boote (Kies)	1.000	
Zwischensumme wassergeb. Decke	2.120	
Bestehende Nutzungsfläche gesamt	2.400	
<u>Planung</u>		
- Clubheim		200
- Terrasse		100
- Vorfläche Kran + Stege		80
Zwischensumme versiegelte Fläche		380
- Parken + Abstellplätze Anhänger		1.020
- Abstellplätze Boote		1.000
Zwischensumme wassergeb. Decke wie bisher		2.020
Gesamte mögliche Nutzfläche		2.400

Ergebnis:

S01: Die zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt 1.290m²

S02: Die zusätzlich mögliche Versiegelung beträgt 100m²

Gesamt auszugleichen 1.390m²

3. Grundlagen und Vorgaben

3.1 Lage und Bestandsnutzung

Die Grenzen des Planungsgebietes wurden bereits unter Punkt 2 der städtebaulichen Begründung beschrieben. Naturräumlich sind die Waldflächen auf Mineralböden der landschaftsökologischen Einheit „Drumlinfeld Prutting – Strasskirchen“ zuzuordnen.

Es besteht jedoch eine intensive Verzahnung mit der Verlandungs- und Uferzone des Simssees.

Augrund der Gegebenheiten sind fünf unterschiedliche Nutzungs- und Landschaftsbereiche zu unterscheiden:

1. Anlage des Simssee - Segelclubs

auf den Fl. Nr. 1191 und 1190 (T) mit Anlegesteg und Boots Kran

2. Bebaute Uferzone

mit 39 vorhandenen Grundstückspartellen, davon 36 bebaut.

Gesamtfläche der bebauten Grundstücke derzeit 29.261 m² (siehe Berechnungen städtebauliche Begründung).

Die Grundstücke sind parkartig genutzt und werden am Ufer von großen Einzelbäumen und Baumgruppen (Eichen, Eschen, Erlen) dominiert. Zusammen mit dem im Norden an die Grundstücke angrenzenden Wald ergibt sich eine grüne Kulisse, in die der größte Teil der Bebauung relativ gut eingebunden ist.

Die vorgelagerte Röhrichtzone ist entlang des gesamten Uferstreifens fast durchgängig vorhanden, allerdings immer wieder unterbrochen von Boots- und Badestegen und Bootshütten, wobei die Stege meistens auf Pfosten die Röhrichtzone schonend queren.

3. Restliche Uferzone außerhalb der Biotope

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

Durch die schwierige Topographie sind auf einer Länge von 500m auch nur 3 Grundstücke bebaut.

Danach folgen auf ca. 100m Länge 4 Grundstücke (Fl.Nr. 81/15 bis 81/83) die in der gesamten Breite freizeitmäßig genutzt werden sowie auf weiteren 150m bis zum Biotop Nr. 70.07 mehrere Bootsstege ohne Bebauung.

4. Biotope Nr. 8139-70.07 + 8139-70.08

Es handelt sich dabei um größere zusammenhängende Verlandungszonen mit Seerosen, Teichrosen, Schilf und Moorwald, Nasswiesen.

Beschreibung siehe Punkt 3.2.5.

Sie sind auch Bestandteil des FFH-Gebietes Simssee.

Die genannten Bereiche sind geeignete Habitate für verschiedene Tiergruppen (Vögel, Amphibien, Tagfalter).

5. Wald außerhalb der Verlandungszonen

Dort stocken je nach Standort unterschiedlich strukturierte Waldbestände. Insbesondere auf den großen zusammenhängenden Flächen der Fl. Nr. 1189/4 bis 1151 sowie 1151 bis 870 sind dies junge bis mittelalte Fichtenwälder. Der östliche Teil ist mit jungen bis mittelalten nassetoleranten Laubmischbeständen bewachsen. Südöstlich wurde in den letzten Jahren auf den Fl. Nr. 781/26-29 offensichtlich der Großteil der älteren Laubbäume geschlagen, hier finden sich Jungwaldbereiche in unterschiedlichen Sukzessionsstadien.

Die Waldflächen sind teilweise für Zufahrten und Freiflächen aufgelichtet, teilweise gibt es Rodungsflächen bedingt durch Sturmschäden.

Für die Behandlung des Waldes nach dem Waldgesetz für Bayern gilt grundsätzlich folgendes:

- Eine Rodung ist nicht grundsätzlich verboten, es darf nur keine freilandähnlichen Verhältnisse nach sich ziehen. Es besteht die Pflicht, den Wald wieder aufzuforsten.
- Grundsätzlich ist das Betreten des Waldes jedermann gestattet. Der Waldbesitzer darf dies nicht verbieten, sehr wohl kann die zuständige Behörde den Zugang beschränken. § 14(1) + (2)
- Wald soll im Rahmen seiner Zweckbestimmung ordnungsgemäß und nachhaltig bewirtschaftet werden“, es gibt z.B. keine Regelung, wie und in welchen Abständen der Wald durchforstet werden muss. Es gibt allerdings auch hier Einschränkungen. Wenn sich z.B. der Borkenkäfer auf einem Waldgrundstück ganz besonders heimisch fühlt, weil frisch geschlagenes Holz in Mengen umherliegt, ist der Waldbesitzer verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.
- Wald darf nur mit Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Behörde gerodet und in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden (Umwandlung). Bei der Entscheidung über einen Umwandlungsantrag sind die Rechte, Pflichten und wirtschaftlichen Interessen des Waldbesitzers sowie die Belange der Allgemeinheit gegeneinander und untereinander abzuwägen. Die Genehmigung soll versagt werden, wenn die Erhaltung des Waldes überwiegend im öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Wald für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die forstwirtschaftliche Erzeugung oder die Erholung der Bevölkerung von wesentlicher Bedeutung ist.

Definition Wald

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

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

3.2 Fachziele des Umweltschutzes

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

3.2.1 Landschaftsrahmenprogramm als Teil des Landesentwicklungsprogrammes Bayern

Die wichtigsten für das Planungsgebiet relevanten Aussagen sind:

- Naturhaushalt und Klima
Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt sollen in ihrer Funktion und ihrem Zusammenwirken als natürliche Lebensgrundlagen nachhaltig gesichert und – soweit erforderlich – wieder hergestellt werden. Einwirkungen auf Naturhaushalt und Klima, die zu nachhaltigen ungünstigen Veränderungen führen, sollen vermieden werden.
- Wasser
Gewässer und Uferbereiche sollen, soweit sie in ihrer naturraumtypischen Ausprägung noch erhalten sind, als Lebensräume von Pflanzen und Tieren und als landschaftsprägende Bestandteile gesichert und, soweit sie in ihren ökologischen Funktionen nachhaltig gestört sind, möglichst renaturiert werden. Naturnahe Stillgewässer und zugehörige ökologisch wertvolle Uferbereiche sollen zusammenhängend erhalten werden.
- Pflanzen und Tiere
Die standorttypischen Lebensräume der wildlebenden Pflanzen- und Tierpopulation sowie deren Lebensgemeinschaften sollen in Anzahl und räumlicher Verteilung so gesichert werden, dass das genetische Potential der Arten erhalten bleibt.
- Naturausstattung und Standortverhältnisse
Die Vielfalt der Naturausstattung und die lebensraumtypischen Standortverhältnisse sollen gesichert, gepflegt und entwickelt werden. Dabei sollen auch Flächen der natürlichen Entwicklung überlassen werden.
- Wälder
In den Wäldern sollen Erfordernisse des Arten- und Biotopschutzes berücksichtigt werden. In geeigneten Bereichen soll auf die natürliche Entwicklung neuer Lebensräume hingewirkt werden. Die Waldränder sollen in ihrer Linienführung und in ihrem Aufbau so gestaltet werden, dass sie Schutz-, Lebensraum- und Erholungsfunktionen erfüllen.

3.2.2 Regionalplan (Region 18`Südostbayern`)

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

Natur und Landschaft

- Die wesentlichen, für die Naturräume typischen und einzigartigen Biotope sollten in Funktion und Umfang gesichert und erhalten werden.
- In der freien Landschaft sollen ökologisch schutzwürdige Flächen insbesondere Auwaldbereiche, Hang- und Leitenwälder, Uferzonen, Feuchtgebiete und andere ökologisch erhaltenswürdige freie Räume sowie exponierte Kuppen und Hänge grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.
- Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete werden als Gebiete ausgewiesen, in denen Natur und Landschaft besonders Gewicht zukommt (landschaftliche Vorbehaltsgebiete).
- Die Seen, insbesondere ihre Ufervegetation, sollen gesichert, die teilweise gestörten regenerierfähigen Abschnitte sollen wiederhergestellt werden. Die Nutzungsintensität der Uferzonen an den Seen soll auf ihre ökologische Belastbarkeit abgestimmt werden. Dabei sollen die Erholungseinrichtungen für den Wassersport im Rahmen der ökologischen Belastbarkeit in den geeigneten Uferzonen grundsätzlich auf die bestehenden Anlagen beschränkt werden. Auen- und Leitenwälder sollen erhalten und in Teilbereichen ergänzt und ggf. wiederhergestellt werden. Die Bewirtschaftung soll auf die Naturnähe und auf die Funktion dieser Wälder abgestimmt werden.

3.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim

Anmerkung zum Schwerpunktgebiet „Simssee“:

Zum Plan- und Gemeindegebiet gehört nur die ca. 2000m lange Uferstrecke, der See selbst gehört zu den Gemeinden Stephanskirchen und Bad Endorf.

Die Verlandungszonen des Sees haben eine hohe Bedeutung für die biologische Selbstreinigungskraft des Gewässers.

Deshalb ist eine weitere Erschließung dieser Zonen für Bade-, Boots- und Surfbetrieb nicht erlaubt.

3.2.4 FFH-Gebiet Simssee (Stand 11.11.2006)

Anmerkung

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

Der Simssee gehört zum Gebietstyp B = Gebiet ohne Verbindung zu anderen Natura 2000 Gebieten (zusammenhängendes europäisches ökologisches Netz von besonderen Schutzgebieten).

Dazu gehören Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie und die Gebiete der Vogelschutzrichtlinie.

Schutzgut des FFH-Gebietes ist der Lebensraumtyp 3150 (EU-Code)

„Natürliche nährstoffreiche (eutrophe) Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition“, der einen großen Teil des FFH-Gebietes einnimmt und auch den Röhrichtgürtel beinhaltet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan darf es zu keiner Beeinträchtigung des Lebensraumtyps kommen (Verschlechterungsverbot).

Dies beinhaltet auch gebietsübergreifende Auswirkungen die durch angrenzende Planungen auftreten können.

3.2.5 Biotopkartierung Flachland 1986 – Bayerisches Landesamt für Umweltschutz

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

- **Biotop der Nr. 8139-70 (Teilflächen 70.07+70.08)**

Verlandungszone unterschiedlich breit und durch Bootsstege und Bootshäuser unterbrochen bestehend aus Steifsegge, Schilf, z.T. ist eine Schwimmblattzone mit Teich- und Seerosen ausgebildet. In der Schilffläche randlich Schwarzerlen.

- **Biotop Nr. 8139-69 (Teilflächen 69.01,69.02,69.07)**

Bei 69.01+69.02 handelt es sich um Nassflächen mit Schwarzerlen und Eschen im Nordwesten übergehend in dichte Gebüsche aus Traubenkirsche, Schwarzerle, Silberweide.

Teilfläche 69.03 mit Schwarzerlenbestand und dichter Krautschicht aus Girsch, Kälberkropf, Waldziest.

Zum See hin sumpfige Stellen mit Schilf, Gelber Schwertlilie, Steifsegge

- **Biotop Nr. 8139-15 (Teilflächen 15.04, 15.07)**

Hochstaudenfluren, Altgrasfluren, Gebüsch- und Gehölzgruppen entlang der Bahnlinie München – Salzburg. Oft schmale Streifen mit Mädesüß und Schilf sowie Gebüschgruppen mit dom. Schwarzerlen und Eschen.

3.2.6 Seeuferuntersuchung 1987 – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Dort sind von den 2000m Uferlänge der Gemeinde Prutting 650m (32,5%) als natürliche und 1350m (65,5%) als künstlich angegeben.

91% der Uferlänge sind privat genutzt und auf 1820 m nicht zugänglich. Dem Segelclub wurde 1987 eine uferschonende Nutzung bescheinigt.

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

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

Auszug Verordnungsinhalt:

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

§ 3 Veränderungen im Sinne des § 2 sind insbesondere:

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

Hinweis:

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

3.2.8 Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

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

Bezeichnung	m ²	%
- Wald (Laubwald, Mischwald, Nadelwald)	134.724	65
- Flächen für die Landwirtschaft	40.155	19
- Verkehrsflächen (Seestraße)	9.149	4
- Biotope	25.375	12
Gesamtfläche Geltungsbereich	209.403	100

Im Flächennutzungsplan wird ein Teil des Plangebietes zur Unterschutzstellung als Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um Biotop 70.07 sowie die Fl. Nr. 781/31, 781/33, 781/29, 781/27.

Ebenso verzeichnet ist das durch Rechtsverordnung festgelegte Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Simssees und seiner Umgebung“ entsprechend der Änderungsverordnung des Landkreises Rosenheim vom 28. Dezember 1976.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt dabei insgesamt innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes.

Waldfunktionsplan

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

Agrarleitplan

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

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

Anhand der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber den vorgesehenen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch Auswertung bestehender Unterlagen und einer Bestandsaufnahme vor Ort. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt dabei verbal argumentativ, wobei geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden werden.

4.1 Schutzgut Mensch (Lärm, Erholung)

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

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

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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

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

4.4 Schutzgut Wasser

<p>Simssee</p> <p>Das Gebiet ist maßgeblich geprägt von der Lage unmittelbar am Nordufer des Simssees der als FFH-Gebiet geschützt ist (Gebiets-Nr. 8139-371, Stand 11.11.2006). Dazu gehören auch die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen und biotopkartierten Verlandungsbereiche.</p> <p>Schutzgut des FFH-Gebiets ist der Lebensraumtyp 3150 „Natürliche nährstoffreiche Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrochariton“ der einen großen Teil des FFH-Gebietes einnimmt und auch den Röhrichtgürtel beinhaltet.</p> <p>Konkrete für das Plangebiet relevante Erhaltungsziele sind dabei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Simssees als natürlich eutrophen See, der störungsfreien Gewässerzonen und unverbauten, unbefestigten bzw. unerschlossenen Uferbereiche einschließlich der natürlichen Verlandungszonen und amphibischen Kontaktlebensräume sowie Bereichen ohne Sedimenteinträge und Kolmation des Interstitials. - Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Auwälder (prioritär) und Moorwälder (prioritär) mit ihrem naturnahen Bestands- und Altersaufbau sowie der natürlichen Baumartenzusammensetzung und den charakteristischen Habitatstrukturen (Alt-, Totholz, Höhlenbäume). Erhaltung von charakteristischen Sonderstandorten und Randstrukturen. Im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen dürfen 		
---	--	--

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

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

4.5 Schutzgut Klima/Luft

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

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

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

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

4.7 Schutzgut Kultur-und Sachgüter

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

5. Zusammenfassende Bewertung

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

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

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

Rechnerisch ergibt sich durch die Bewertung ein Ausgleichsfaktor von:

$$\begin{array}{r}
 - 1 \times 0,50 \quad = 0,50 \\
 - 1 \times 0,65 \quad = 0,65 \\
 - 4 \times 0,80 \quad = 3,20 \\
 \hline
 6 \quad = 4,35 \quad : \quad 6 \quad = 0,73
 \end{array}$$

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

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

Hinweise:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern erläutert.

Grundsätzlich bestehen jedoch zwischen allen Schutzgütern Wechselwirkungen.

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

7. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Verwaltungsgericht München stellte im Bescheid vom 27.07.2010 fest, dass es sich bei dem mit S01 bezeichneten Wochenendhausgebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.

Damit kann das Gebiet als Innenbereich nach § 34 BauGB eingestuft werden. Bauvorhaben die sich zwar in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, könnten dann aber möglicherweise auch in zweiter Reihe entstehen was zu einer ungeordneten Entwicklung führt, aber aus Gründen des Landschaftsschutzes unerwünscht ist. Bauanträge müssten jeweils im Einzelfall auf Eignung nach § 34 geprüft werden. Aufwändige und zeitraubende Verfahren wären die Folge.

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

8.1 Notwendige (CEF-Maßnahmen = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen)

E1 Fledermausnistkasten

Für Fledermäuse werden 5 Nistkästen in der unmittelbaren Umgebung an geeigneten Stellen angebracht.

Lage und Zeitpunkt sind mit der ökologischen Baubegleitung aus V3 - Pkt. 8 abzustimmen.

E2 Brutvögelnistkasten

Für Brutvögel sind in der unmittelbaren Umgebung 9 Vogelnistkästen in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung aufzuhängen:

- für Kohlmeise/Kleiber 3 Nistkästen
- für Blaumeise, Tannenmeise, Haubenmeise, 3 Nistkästen
- für Rotkelchen, Zaunkönig 3 Nistkästen

8.2 Notwendige Vermeidungsmaßnahmen

V1 – Bauzeitbeschränkung (Störungs- und Schädigungsverbot)

Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es grundsätzlich u. a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen (betrifft alle Vogelarten). Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen Baumfällungen und Gehölzrodungen nur in den Herbst- und Wintermonaten, also außerhalb der Brutsaison, in der Zeit von Anfang Oktober bis einschließlich Februar durchgeführt werden.

Hinweis:

Eine Rodung im o.g. Zeitraum weist für Vogelarten die geringste Beeinträchtigung auf.

V2 – Baufeldfreimachung

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

V3 – Ökologische Baubegleitung

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

V4 – Nachweis einer bestehenden Zufahrt bei Baumaßnahmen**8.3 Sonstige Vermeidungsmaßnahmen**

Einer Optimierung der Planung unter dem Gesichtspunkt der Vermeidung und Minderung dienen folgende Maßnahmen:

Schutzgut Mensch

- Nutzung der bestehenden Infrastruktur
- keine zusätzlichen Erschließungsstraßen

Schutzgut Arten und Lebensräume

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

Schutzgut Boden + Wasser

- Verwendung sickerfähiger Beläge (Garagenvorplätze, Einfahrten, Stellplätze)
- Schutz von Oberboden während der Bauarbeiten und Wiederanddeckung in Teilbereichen

Schutzgut Landschaftsbild

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

9. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen

Die möglichen Eingriffe beschränken sich auf das Wochenendhausgebiet SO1 und das Segelclubgelände SO2.

Dabei ergeben sich trotz einer niederen Grundflächennutzung von unter 0,14 noch ca. 1390 m² zusätzlich versiegelbare Fläche.

Nachteilige Auswirkungen dadurch werden durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert.

Es verbleiben jedoch:

- Verlust und Versiegelung von belebter Bodenoberfläche
- Beeinträchtigung der Untergrundverhältnisse

Für diese Auswirkungen ist ein Ausgleich notwendig.

Die Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen und –maßnahmen erfolgt auf der Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Die Ausführliche Bilanzierung dazu ist unter Punkt 10 erläutert.

10. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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

10.1 Eingriffsfläche (siehe auch Punkt 2.3.1)

	Flächenbezeichnung	Bestand m ²	Planung m ²	zusätzl. vers.bare Fläche m ²
1.0	SO1 – Wochenendhausgebiet			
1.1	Gebäude einschließlich Nebenflächen	3.195		
1.2	Bebaubare Fläche entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes (worst-case-Annahme)		4.485	
1.3	Es ergeben sich zusätzl. versiegelb. Flächen von			1.290
2.0	SO2 – Segelclub			
2.1	Gebäude einschließlich Nebenflächen + Vorfläche Kran + Stege	280	380	
2.2	Aufgekieste Abstell- und Parkierungsfläche	2.120	2.020	
2.3	Zusätzliche versiegelbare Fläche			100
	Eingriffsfläche			1.390

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

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

Flächen aus Pkt. 10.1	Bezeichnung	Kategorie	Fläche m ²
10.2.1	Extensiv genutztes Grünland, Boden unter Dauerbewuchs, Gebiet mit hohem Grundwasserstand, Auenstandorte	II-oben	1.290
10.2.2	Stark beeinträchtigte Feuchtflächen durch Aufkiesung	II-mitte	100

10.3 Bewertung der Eingriffsschwere

In einem zweiten Schritt ist der geplante Versiegelungsgrad zu bestimmen. Da der Teil des Bodens, der von Bauten oder Belägen bedeckt wird „nutzlos“ für die Natur wird, bezeichnet man ihn als „versiegelt“.

Es werden zwei Typen im Leitfaden unterschieden:

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

Ergebnis:

Die errechnete GRZ beträgt 0,14.

Somit erfolgt gemäß Abb. 7 des Leitfadens die Zuordnung zu Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

10.4 Gewählter Kompensationsfaktor mit Begründung

Den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten sind im Leitfaden Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet.

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

Grundsätzlich gilt, dass umfassende Vermeidungsmaßnahmen die Verwendung eines niedrigeren Kompensationsfaktors rechtfertigen.

In Verbindung mit der Zustandsbewertung sind unter Punkt 8.2 und 8.3 Vermeidungsmaßnahmen zur Minimierung der Eingriffe vorgesehen.

Aufgrund der hohen Wertigkeit des Gebietes und der Empfindlichkeitsbewertung unter Punkt 5 wird dabei auf eine Reduzierung des Ausgleichsfaktors verzichtet.

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

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

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

10.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen die innerhalb des Geltungsbereiches liegen

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

	<p>Förderung von Laubhölzern. Dabei ist vorgesehen ca. 50% der Ausgleichsfläche aufzuforsten und ca. 50% der sekundären Sukzession zu überlassen bzw. vorhandene Eschen- und Erlenbestände im Sinne eines naturnahen Waldbaues zu pflegen.</p>	
Maßnahmen	<p>Mähen der Kraut- und Grasbestände mit Entfernen des Springkrautes. Aufforstung, wobei die ersten 10m ab der Seestraße als Waldrand mit Bäumen II. Wuchsklasse und standortgerechten heimischen Wildsträuchern zu bepflanzen sind. Artenspektrum in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation. Waldmantel : Anteil Bäume 25 – 30% Arten Bäume II. Wuchsklasse : Eberesche, Traubenkirsche, Salweide Straucharten : Hartriegel, Hasel, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Schneeball, Wolliger Schneeball, Liguster Bestockungsziel Wald : Bergahorn – Eschenwald mit Stieleiche, Traubenkirsche, Rotbuche Pflege : Die gesamte Ausgleichsfläche ist unter Fortbestand des erhöhten Laubholzanteiles verpflichtend nach den Grundsätzen für einen naturnahen Waldbau zu erhalten und zu pflegen.</p> <p>In den ersten 5 Jahren ist die Pflanzung regelmäßig 2x jährlich auszumähen, bis das Aufkommen der Gehölze gesichert ist. Zum Schutz vor Verbißschäden ist eine 1,50m hoher Wildschutzzaun zu errichten.</p>	
Berechnung zur Aufwertung:	<p>1. Anrechnung Aufforstungsfläche = 4.700 m² - Ausgangsniveau Laubholzanteil unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten. Als Mindestwert wird dabei ein Laubholzanteil von 60% angesetzt, da die Fichte auf dem Standort im Alter häufig von Rotfäule betroffen ist und auch nicht standortgerecht ist. 4.700 m² x 0,60 = 2.820 m² - Geplant ist ein Laubholzanteil incl. Tanne von 100% 4.700 m² x 1,00 = 4.700 m² - Anrechenbare Ausgleichsfläche Diese ergibt sich aus der Differenz von geplantem Laubholzanteil und Ausgangsniveau = 4.700 – 2.820 =</p> <p>2. Anrechnung Restfläche von 5.400 m² für die natürliche Entwicklung sowie für die Pflege von Altholzbeständen aus Esche, Erle und Eiche im Sinne eines naturnahen Waldes. Da es sich bei diesen Maßnahmen um eine weitere Aufwertung, Sicherung und Pflege bereits wertvoller Lebensräume handelt, mit geringem Fichtenanteil, wird hier lediglich eine Aufwertung von 0,15 angerechnet. 5.400 m² x 0,15 =</p>	<p>1.880 m²</p> <p>810 m²</p>
Anrechenbare Ausgleichsfläche insgesamt		2.690 m²

Ergebnis:

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

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

10.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

10.7.1 Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde Prutting.

Dabei ist zur Gewährleistung der vorgesehenen Entwicklung eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Vorhabensträger, der UNB und teilweise mit der Forstbehörde erforderlich.

Besprechungen, Vereinbarungen, Pflegekorrekturen und Ergebnisse sind nachvollziehbar und schriftlich zu dokumentieren.

10.7.2 Umsetzung der geplanten Niederschlagswasserentwässerung.

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

11. Allgemein verständliche Zusammenfassung**1. Baubedingte Auswirkungen**

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

2. Anlagebedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen sind dauerhaft.

Es kommt durch die Bebauung zur Veränderung der Bodenoberfläche, des Wasserhaushalts sowie des Landschaftsbildes.

3. Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Zur Reduzierung der genannten vorhabensbezogenen Wirkungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

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

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

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

12. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

12.1 Allgemeine und rechtliche Grundlagen

Gem. § 18 Abs 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (**spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP**).

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

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

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

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

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

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

12.2 Feststellung der Erfordernis für das Planungsgebiet

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

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

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

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

13. Grundlagen, Fachplanung

- 13.1 Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting in der aktuellen Fassung vom 08.07.1999
- 13.2 Landschaftsplan der Gemeinde Prutting, Stand August 1995
- 13.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim
- 13.4 Biotopkartierung Flachland 1986
- 13.5 Seeuferuntersuchung 1987 – Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
- 13.6 Landschaftsschutzgebietsverordnung Simssee mit Änderungsverordnung des Landkreises Rosenheim vom 26.12.1976

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

.....
.....
.....

Prutting, den.....

.....
(Loy, 1. Bürgermeister)