



Gemeinde Prutting

**Bebauungsplan Nr. 39
„Nendlberg“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Entwurf vom 19.03.2018
in der geänderten/ ergänzten Fassung
vom 20.08.2019

Maßstab 1:1000
0,91 m²
F&F

Planung

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

Grünordnung

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

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele des Umweltschutzes
05. Berührte Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Begleitende Planungen
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

Der Weiler Nendlberg ist dörflich geprägt und im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Es gibt noch vier aktive Landwirtschaftsbetriebe, wobei die allgemeine Tendenz der Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden in Wohngebäude bzw. die Aufgabe und/oder Auslagerung von gewerblichen Nutzungen auch in Nendlberg existent ist. Zudem gibt es Bestrebungen zur Neuausweisung von Bauland für weichende Erben und Einheimische.

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich:
aus der Sicherung des dörflichen und landwirtschaftlich geprägten Charakters des Weilers mit seiner landschaftstypischen Siedlungsstruktur, seinen ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Gebäuden und Grünflächen,
aus der Beseitigung von städtebaulichen Missständen,
aus der Steuerung von sich abzeichnenden Umstrukturierungen,
aus einer organischen Weiterentwicklung des Weilers.

Der Bebauungsplan soll im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt werden.

02. Städtebauliche Ziele

Erhalt von ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Gebäuden einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen,
Anpassung von Gebäuden einschließlich Hofräumen und Nebengebäuden von landwirtschaftlicher Betrieben an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens, um sie vor Einwirkungen von innen und außen zu schützen,
Erleichterung von Umnutzungen von Gebäuden nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen, Revitalisierung ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz,
Entwicklung zusätzlicher Bauflächen für weichende Hoferben und Einheimische,
Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes.

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.03.2018

Gemäß Landesentwicklungsprogramm soll die Abwanderung der Bevölkerung insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden, LEP 1.2.2.

Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung sind vorrangig zu nutzen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung), LEP 3.2.

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden, LEP 3.3.

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden, LEP 5.4.1.

Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden, LEP 7.7.1.

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 08.09.2018

Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden; dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben, RP 18 BI 1.

Gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten sollen erhalten, entwickelt und erweitert werden. Sie sollen untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden, RP 18 BI 2.1.

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, RP 18 Bl 3.1.

Die Seen und Feuchtgebiete nördlich Prutting (24) werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen, RP 18 Bl 3.1.3.

Das Plangebiet liegt südöstlich des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets 24 gem. Regionalplan Südostoberbayern, Begründungskarte zu RP Bl 3.1 bis 3.1.5.

04. Berührte Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch i.d.F.v. 03.11.2017

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; (§1a(2)1 BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz i.d.F.v. 15.09.2017

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 (1) BNatSchG).

Landschaftsschutzverordnung des Landkreises Rosenheim v. 26.07.1972

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-00247.01 „Hofstätter- und Rinssee in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth“

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan 2014

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet/Umfeld wie folgt dargestellt:

Fläche für die Landwirtschaft

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes.

06. Bestandsanalyse

Bebauung:

Das Plangebiet ist zusammenhängend bebaut. Die Bebauung wird noch von der Landwirtschaft dominiert. Die Einfirstanlagen mit zum Teil hakenförmiger Erweiterungen und ihre Nebengebäude prägen das Bild des Weilers.

Die landwirtschaftlichen Urgebäude sind deutlich größer als die eigenständigen Wohngebäude neueren Datums. Die Erweiterungsbauten der Bauernhöfe waren betriebswirtschaftlichen Erfordernissen geschuldet, z.T. unter Missachtung der traditionellen Baukultur. Nicht angebaute landwirtschaftliche bauliche Anlagen (Fahrzeughallen, Bergehallen, Fahrsilos, Güllegruben, Festmistlager ...) befinden sich im Rücken der Urgebäude (nordwestlicher Geltungsbereich).

Den bisherigen baulichen Rand im Norden bildet eine große Maschinen- und Bergehalle, für dessen vorderen Teil eine eingeschränkte Nutzungsgenehmigung besteht zur regionalen Vermarktung von Gemüse aus ökologischen Anbau (Grüne Kiste). Diese Nutzung ist zwischenzeitlich aufgegeben, die Halle steht leer.

In dem Anwesen Nendlberg 5 war ein metallverarbeitender Betrieb angesiedelt, der zwischenzeitlich in das Gewerbegebiet Prutting ausgesiedelt ist. Die Werkstatt steht leer und macht zusammen mit den vielen baulichen Erweiterungen und ihrer Bauweise, der Abgrabung zur Freilegung des Kellers an der Straße Nendlberg, der Versiegelung des größten Teils der Grundstücksfläche sowie der ungepflegten und vollgestellten Außenflächen einen unbefriedigenden Eindruck.

Nendlberg 1b, c sind schöne und gepflegte historische Anwesen. Gleiches gilt für das Anwesen Nendlberg 1a, das ursprünglich unter Denkmalschutz stand (Haus Nr.1, zugehöriger Stadl mit Bundwerkteil, 3.Viertel 19.Jh, heute Fl.Nr. 3370/2- siehe auch nachrichtliche Übernahme im noch nicht geänderten Flächennutzungsplan), jetzt aber nicht mehr in der aktuellen Denkmalliste enthalten ist. Eine begonnene Renovierung ist zudem unterbrochen, so dass der Bauzustand unbefriedigend ist. Das Gebäude selbst hat unabhängig einer Denkmalwürdigkeit einen hohen gestalterischen Wert.

Die eingestreute Wohnbebauung der letzten Jahrzehnte ist überwiegend durch Eigentumsbildung weicher Hoferben entstanden. Das trifft auch für die bisherige spornartige Ausdehnung der Wohnbebauung nach NW und NO zu.

Die Bebauung ist fast durchwegs 2-stöckig, wobei z.T. bei den landwirtschaftlichen Urgebäuden aufgrund der Hausbreite und der Kniestöcke das Dachgeschoß über dem 1.Obergeschoß als 3.Vollgeschoß im Sinne des Art. 2 Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.Dezember 2007 geltenden Fassung zu beurteilen ist.

In der Dachlandschaft herrscht das Satteldach vor.

Bebauung Umfeld:

Das Anwesen Nendlberg 7 südöstlich der Straße ist das einzige Gebäude, das aus dem Bauzusammenhang nordwestlich der Straße ausbricht und auf die andere Straßenseite wechselt. Ansonsten findet sich in der näheren Umgebung des Planungsgebietes mit Ausnahme einer Kapelle und einer Feldscheune kein Baubestand. Die Flächen werden vielmehr als landwirtschaftliche Erwerbsflächen (überwiegend als Grünland, z.T. als Ackerland) genutzt.

Erschließung:

Das Plangebiet ist über das vorhandene Straßennetz und das vorhandene Kanal- und Leitungsnetz hinreichend erschlossen.

Vegetation:

Die ursprüngliche, potenzielle Vegetation (ohne Einfluss Mensch) wäre für den Bereich Nendlberg der Hainsimsen-Buchenwald mit Rotbuche, Stieleiche, Waldkiefer, Fichte, Birke, Zitterpappel, Vogelbeere, Tanne, Faulbaum, Holunder. Mit der heutigen, vom Menschen geprägten Kulturlandschaft, entstanden entsprechend angepasste Pflanzengesellschaften der realen Vegetation.

Sowohl im Zusammenhang der Bebauung wie auch im Umgriff war dafür die landwirtschaftliche Nutzung maßgeblicher Faktor. Es entstanden die dorf- und landschaftstypischen Lebensgemeinschaften wie:

Obstbaumwiesen als Übergang vom bebauten Bereich zur freien Landschaft,

Haus- und Hofbäume,

eingezäunte Nutzgärten als Schutz vor Hühnern, Gänsen etc.

Ein weiterer Wandel hat sich mit der Technisierung der Landwirtschaft ergeben. Zunehmend wurden Straßen- und Hofräume versiegelt und dorfökologische gewachsene Strukturen beeinträchtigt (siehe auch Punkte 2.2 + 4.2 des Umweltberichtes).

Bodenrelief, Geologie, Geomorphologie:

Das Plangebiet befindet sich auf der Kuppe eines allseitig abfallenden Drumlins der Würm- Eiszeit.

Das Gemeindegebiet Prutting gehört zur naturräumlichen Haupteinheit des Inn-Chiemsee-Hügellandes.

Es liegt in einer Jungmoränen-Landschaft mit stark wechselnden Relief auf ca. 493 m über NN.

Durch das lebhaftes Relief der Würm End- und Grundmoräne entstand eine Vielfalt unterschiedlichster Böden, hauptsächlich Parabraunerden.

Wegen des Reliefs und des hoch anstehenden Grundwassers ist für die Landwirtschaft die Grünlandwirtschaft seit jeher von vorrangiger Bedeutung.

(Quelle: Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan Prutting/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1998)

Altlasten:

Erwartet werden Altlasten unbestimmter Herkunft in dem aufgefüllten Gelände auf der dem Plangebiet benachbarten Teilfläche der Fl.Nr. 3420 (außerhalb Geltungsbereich).

Grundwasser:

Grundwasserpegel Nendlberg ca. 472.0 NN.

Nendlberg liegt außerhalb des vermuteten zentralen Anstrombereiches.

Versickerung:

Erwartet wird Sickerfähigkeit.

Landschaft:

Das Plangebiet ist durch seine Lage auf einem Höhenrücken und durch seine unmittelbare Nähe zu einem Landschaftsschutzgebiet und zu einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet stark landschaftswirksam.

Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt noch innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG-00247.01 „Hofstätter- und Rinssee in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth“ gem. Landschaftsschutzverordnung des Landkreises Rosenheim.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Festsetzung eines Dorfgebietes,
Zonierung des Plangebiets in eine straßenseitige Bauzone (Urbebauung) unter Einschluss weiterer entstandener Wohnhäuser und einer sich nordwestlich anschließende eingeschränkte Bauzone (landwirtschaftliche Zusatzgebäude und Anlagen),
Beschränkung der Bauräume in der vorderen Bauzone auf den Bestand,
Ergänzung der Bestandsbauräume in der vorderen Bauzone durch zusätzliche Bauräume für weichende Hoferben und Einheimische,
Begrenzung der Höhe von gemischt genutzten Häusern der vorderen Bauzone über Tauf- und Firsthöhe über Normalnull gem. Bestand,
Begrenzung der Höhe von zusätzlichen Gebäuden durch die Wandhöhe,
Begrenzung der Anzahl von Wohnungen von Nichtwohnhäusern und gemischt genutzten Häusern auf den genehmigten Bestand bzw. max. 5 Wohnungen,
Begrenzung der Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf 1 Wohnung,
Verkehrsflächen/ Versorgungsanlagen gem. Bestand,
Örtliche Bauvorschriften gem. Vorgaben Gemeinderat,
Erstellen eines schlanken Bebauungsplanes.

Erhalt und Entwicklung von Grünflächen und Grünbestandteilen
Ortsrandeingrünung,
Ausgleich von Eingriffen auf dem Plangebiet,
Grünordnung.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

gem. Gebietscharakter und Zielvorgabe

Dorfgebiete sollen der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von Handwerk und Gewerbe dienen. Alle drei Nutzungen sind gleichermaßen zulässig und in Nendlberg ansässig, wobei die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe vorrangig Schutz genießen.

Planungsziel ist, landwirtschaftliche Nutzungen im Vollerwerb oder Nebenerwerb weiterhin zu fördern bzw. landwirtschaftsnahe Ersatznutzungen (z.B. Pensionstierhaltung) zu ermöglichen und gleichzeitig aber eine überproportionale Nutzungsverschiebung Richtung „Wohnen“ zu verhindern. Die Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäudeteilen in Gewerberäume soll erleichtert werden. Durch den Ausbau des Breitbandnetzes besteht gerade für junge Familien zusätzlich die Chance, in gewohnter dörflicher Umgebung zu bleiben, und trotzdem von zuhause nicht- landwirtschaftlichen, gewerblichen Tätigkeiten nachgehen zu können.

Eine Zonierung des Plangebiets in eine straßenseitige, gemäß Gebietskategorie uneingeschränkte dörfliche Bauzone (Urbebauung) und eine nordwestlich sich anschließende eingeschränkte Bauzone (landwirtschaftlicher Zusatzgebäude und Anlagen) wurde erforderlich, um bei Umnutzungen von landwirtschaftlichen Zusatzgebäuden und Anlagen oder bei Ersatzbebauungen in der rückwärtigen Zone den Nutzungsschwerpunkt nicht an die Peripherie des Weilers zu verlagern.

Eine Beschränkung dieser rückwärtigen Zone auf landwirtschaftliche Nebenanlagen scheidet aus, da landwirtschaftliche Hofstätten der Viehwirtschaft immer folgende Hauptfunktionen umfassen:

Wohnen (Betriebsleiter (Mehrgenerationenhaushalt), Mitarbeiter),

Viehhaltung (Ställe),

Vorratshaltung (Bergeräume, Hochsilos, Fahrsilos),

Geräteaufbewahrung (Fahrzeug- und Maschinenhallen),

Lagerung von Viehabsonderungen, Einstreu, Futterresten (Festmistlager, Gülleanlagen).

Somit sind alle baulichen Anlagen für diese Funktionen der Hauptnutzung zuzuordnen.

Landwirtschaftliche Nebenanlagen sind nach Auffassung des Plangebers Backöfen, Selchhütten, Bienenhäuser, Taubenschläge, Mostkeller oä.

Die Festsetzung von ausnahmsweise zulässigen Anlagen wurde erforderlich, da sonst bei Aufgabe von landwirtschaftlichen Nutzungen die ehemaligen Zusatzanlagen funktionslos würden und Umnutzungen dort nicht zulässig wären. Im Sinn der Entwicklungsziele wurde die ausnahmsweise Zulässigkeit beschränkt auf Nutzungen zum Vertrieb landwirtschaftlicher Produkte, auf Stellplätze und Garagen nach §12 BauNVO und auf Nebenanlagen nach §14 BauNVO.

02. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche:

gem. Grundfläche Bestandsbauten in der vorderen Bauzone,

gem. einer Grundflächenzahl entsprechend dem Höchstmaß für ein dörfliches Mischgebiet in der rückwärtigen Bauzone.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche gem. Hauptfestsetzung die Dichte der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender, genehmigungsfreier, jedoch nicht raumrelevanter Teil der Hauptnutzung bei Nichtansatz die zulässige Grundfläche des Hauptbaukörpers erhöhen und damit die geplante räumliche Dichte verfälschen würden.

Analog zu den Terrassen als Teil der Hauptanlage wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Beide Maßnahmen sollen sicherstellen, dass die Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien nicht vergrößert werden können.

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreibungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für landwirtschaftliche Verkehrswege, Hofflächen, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Der Wert entspricht der Kappungsgrenze der BauNVO. Die der Verordnung zu Grunde liegende Forderung nach Minimierung der Flächenversiegelung wurde durch grünordnerische Maßnahmen kompensiert.

Höhe der baulichen Anlage:

Die Höhe der baulichen Anlage wurde für die Nichtwohnhäuser und gemischt genutzten Häuser der vorderen Bauzone über Tauf- und Firsthöhe über Normalnull gem. Bestand begrenzt. Die Werte wurden über eine Drohnenbefliegung von einem Vermessungsbüro ermittelt. Diese Art der Höhenfestsetzung wurde notwendig, da die Wandhöhe der Bestandsbauten anhand der vorhandenen Genehmigungsunterlagen und der verschiedenen Geländehöhen am Gebäude nur schwer zu ermitteln waren und auch eine Festsetzung der Geschossigkeit bei den breiten Baukörpern mit Kniestock und Dachgeschoßen zumindest baurechtlich zu einer evtl. 3-Geschossigkeit geführt hätte, obwohl sie optisch als 2-stöckig empfunden werden.

Für die bestehenden neueren und die zusätzlichen Wohngebäude wurde wie üblich die Wandhöhe für ein 2-stöckiges Haus festgesetzt. Die Wandhöhen wurden anhand der Genehmigungsakten überprüft.

Höhenlage:

Die Festsetzung einer Höhenlage wurde im Zusammenhang mit der Höhenfestsetzung über Wandhöhen erforderlich und gesondert in der Planzeichnung ergänzt. Bei den durch absolute Trauf- und Firsthöhen über Normalnull festgesetzten Gebäudehöhen kommt diese Festsetzung nicht zum Tragen.

Anzahl der Wohnungen:

Die 1986 neu geregelte Vorschrift des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist besonders für Gebiete gedacht, in denen durch Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen unerwünschte Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebiets verhindert werden sollen (hier Kippen einer dörflichen Mischnutzung in eine Wohnnutzung). In der Begründung zum damaligen Regierungsentwurf ist ferner ausgeführt worden, mit dieser Regelung könne dem Überhandnehmen von Wohnungen zur Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion der jeweils festgesetzten Gebietsart (hier Dorfgebiet) begegnet werden.

Das Maß der Wohnungszahl bei Nichtwohnhäusern und gemischt genutzten Häusern der vorderen Bauzone ist von der Forderung des § 35 BauGB abgeleitet, nach der neben den bisher nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen (Betriebsleiter/ Altenwohnung) höchstens 3 weitere Wohnungen je Hofstelle des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs zulässig sind.

Das Maß der Wohnungszahl bei den bestehenden neueren Wohngebäuden wurde der Baugenehmigung entnommen, vereinheitlicht und auf die zusätzlichen Häuser übertragen.

Auf der Fl.Nr. 3381 wurde der Einbau einer Betriebsleiterwohnung in einem Teil des ehemals gewerblich genutzten Bereichs der Halle (grüne Kiste) ermöglicht. Der restliche Teil der Halle soll als Milchviehstall für im Zuge der weiteren Entwicklung der Hofstelle genutzt werden können.

03. Baugrenzen

Bauräume gem. Bestand und Bauwünsche.

Aufgrund von Teilungen können die bestehenden Bauräume ohne Abstandsflächenübernahmen zum Teil nicht ausgeschöpft werden.

Die Festsetzung von zusätzlichen Bauräumen für weichende Hoferben und Einheimische entspricht weitgehend den entsprechenden Anträgen.

Im Südosten wurden die Bauräume so geplant, dass sie nicht weiter nach Südosten stoßen als die Bestandsbebauung.

Im Nordosten wurden die Bauräume der Bebauung auf der Fl.Nr. 3383/1 angepasst, jedoch im Abstand zur Straße gestaffelt.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

gem. Bestand

Neuplanung nach heutigen Planungsstandards.

Auf der Fl.Nr. 3384 entspricht die Baufläche für Garagen und Nebenanlagen dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.04.2019. Dies geht zulasten der vorher festgesetzten straßenbegleitenden privaten Grünfläche.

05. Verkehrsflächen

gem. Bestand

Eine Vermaßung des Gesamtquerschnitts der Verkehrsfläche erfolgte nicht, da dieser durch die Grundstücksgrenzen vorgegeben ist.

06. Versorgungsanlagen

gem. Bestand

07. Grünflächen

Offene Grünflächen und Freiräume sind für die dörfliche Gemeinschaft und das Ortsbild ausschlaggebend und vermitteln das Gefühl von Heimat. Die im Ort vorhandenen Wiesenflächen, offene Vorgärten und Streuobstwiesen wurden deshalb als Fläche zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung festgesetzt. Berücksichtigt wurden nur die strukturgebenden Grünflächen an der Südostseite (zwischen Bebauung und der Straße Nendlberg) sowie an der Nordwestseite, Südwestseite und Nordostseite (zwischen Bebauung und freier Landschaft). Nicht zusammenhängende Kleinflächen innerhalb der Siedlungsfläche blieben unberücksichtigt).

Dominant sind in Nendlberg die großen Walnussbäume als Haus- und Hofbäume. Sie spenden Schatten und bieten auch sonst vielfältigen Nutzen (Nüsse, Heilwirkung, Likör, Tee etc.). Sie sind zu erhalten und bei altersbedingter Fällung am/oder nahe des gleichen Standortes nachzupflanzen. Einfriedungen sollen unzulässig sein, außer für den Nutzgarten. Dort sind dorftypische Zäune (z.B. senkrechter Hanichlzaun) erlaubt. Ansonsten können heimische Sträucher/Hecken den Zaun ersetzen

Dörfer sind im Unterschied zu städtischen Wohnsiedlungen durch Gehölze und naturnahe Biotope eng mit der offenen Landschaft verzahnt. Dieses strukturelle ökologisch wichtige Merkmal war Grund für die Ausweisung von zu bepflanzenden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, einschließlich des Vorschlages, entlang der Gemeindestraße die Obstbaumreihe über den Geltungsbereich hinaus zu verlängern.

08. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

Für Hinterliegergrundstücke waren z.T. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festzusetzen.

09. Grünordnung

Mit den getroffenen Vorschriften sollen die beschriebenen Qualitäten des Weilers gestärkt und nachhaltig gesichert werden. Gleichzeitig soll Tendenzen, die zu einer nachhaltig negativen Veränderung führen würden, entgegengewirkt werden.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind detailliert beschrieben und als solche verordnet:

Flächenversiegelung:

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind Stellplätze mit sickerfähigen Belägen zu versehen.

Stellplätze sind in festgesetzten Grünflächen nicht zulässig.

Bindung und Erhaltung von Grünbeständen:

Alters- und baubedingte Ausfälle sind durch Ersatzpflanzungen der gleichen Art zu kompensieren.

Insbesondere gilt dies für die im Ort vorhandenen Walnussbäume.

Neupflanzungen + Ortsränder:

Zur Einbindung der Ortsränder in die Landschaft wurden Neupflanzungen festgesetzt. Dafür wurden innerhalb des Geltungsbereiches ausreichend breite extensiv zu nutzende Grünzonen festgesetzt. Die früher vorhandenen, wegbegleitenden Obstbäume sollen, wo möglich, wieder angepflanzt, genutzt und gepflegt werden (siehe Vorschlag B-Plan).

Private Grünflächen / Neubaumaßnahmen:

Es sind mind. zu pflanzen:

- bis 350m² 1 Baum

- 351m² - 550m² 2 Bäume, 2 heimische Sträucher

Garagenwände sind zu begrünen (Spalierobst, Wilder Wein, Wein).

Gehölzauswahl siehe Festsetzungen zur Grünordnung

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden auf ein notwendiges Maß beschränkt und lehnen sich an die Mustervorschriften der Gemeinde Prutting an, ohne diese jedoch unreflektiert zu übernehmen.

Die Gestaltung der Baukörper und speziell der Dachlandschaft wurde geregelt, da hier noch ein gemeinsamer Gestaltungswille im Bestand erkennbar ist.

Vorgeschrieben wurden auch Regeln für Geländeänderungen, da diese maßgeblich das Erscheinungsbild des Weilers negativ beeinflussen können (Negativbeispiel Bebauung Fl.Nr. 3384 und 3381/1).

Auf eine Einfriedung soll nach wie vor verzichtet werden.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zum Nachbarrecht bzw. ausgewählten Hinweise, die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemacht wurden.

Ausdrücklich hingewiesen wurde auf den Bestandsschutz von bestehende Gebäuden und deren Nutzung, auf die gegenüber anderen Baugebieten erhöhte Duldungspflicht von landwirtschaftlichen Immissionen und auf die Immissionsschutzabstände zwischen Landwirtschaft und Wohnungen/ Wohngebäuden.

12. Flächenbilanz

Dorfgebiet		ca. 4,2043 ha	ca. 98 %
davon Bauflächen	ca. 2,7724 ha		
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 0,0425 ha		
davon private Grünflächen	ca. 1,3894 ha		
<u>Ausgleichsflächen</u>		ca. 0,0885 ha	ca. 2 %

Geltungsbereich		ca. 4,2928 ha	100 %
-----------------	--	---------------	-------

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage).

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Neubaumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Vorentwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar

2003) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht dargestellt.

15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Berührte städtebauliche Ziele

Die unter Abschnitt 02 genannten städtebaulichen Ziele wurden Teil des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB.

Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet liegt zwar außerhalb des eigentlichen Planungsbereiches, wird aber durch die Festsetzungen der Randeingrünung des Baugebiets berücksichtigt.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 genannten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der integrierten Grünordnung. Umweltbelange wurden geprüft und im Umweltbericht dokumentiert. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis wurden im Umweltbericht dargestellt. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt wurden am Verfahren beteiligt.

Landschaftsschutzverordnung:

Die mit Bezug auf die Landschaftsschutzverordnung durch die Untere Naturschutzbehörde ursprünglich ganz abgelehnten Planungen (Bpl./ FNP, 03.05.2018), dann in einem Nachtrag teilweise abgelehnten Planungen (25.09.2018 nach Ortsbegehung am 06.09.2018), wurden weitergeführt, nachdem die Einwendungen ausführlich in zwei öffentlichen Sitzungen gewürdigt (18.12.2018/ 15. 01.2019) und zurückgewiesen wurden.

Folgende Sachverhalte lagen der Würdigung zugrunde (Auszug aus den Sitzungsvorlagen, z.T. redaktionell leicht verändert):

- 1. Stellungnahme

Rechtsgrundlage: Verordnung des Landkreises über die Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth v. 26.07.1972, auszugsweise

§ 1 Schutzgebiet

(1) (...)Die Inschutznahme bezweckt, das typische Landschaftsbild sowie die Tier-und Pflanzenwelt zu erhalten. Sie dient damit gleichzeitig der Sicherung eines bevorzugten Erholungsgebietes.

(5) Mit dem Inkrafttreten eines Bebauungsplanes treten in seinem Geltungsbereich die Regelungen dieser Verordnung insoweit außer Kraft, als sie der Durchführung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

(§ 5 Abs. 6 Satz 2 Bundesbaugesetz vom 23.Juni 1960 - DGBl. I S. 341).

(6) Der Landschaftsschutz erstreckt sich nicht auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung im Schutzgebiet liegenden im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

§ 2 Verbot von Veränderungen

In dem in §1 genannten Schutzgebiet ist es verboten, Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, die Natur zu schädigen, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten.

(...)

§ 4 Erlaubnispflicht

(1) Der vorherigen Erlaubnis des Landratsamtes Rosenheim- Untere Naturschutzbehörde- bedarf, wer folgende Maßnahmen durchführen will:

a) Errichtung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen aller Art (Art. 2 Abs.2 Bayerische Bauordnung- BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.August 1969- GVBl. S. 263),

(...)

In einem Landschaftsschutzgebiet geht es vorrangig um den Charakter der Landschaft und das Landschaftsbild, während im Naturschutzgebiet der abiotische Ressourcenschutz im Vordergrund steht. Ein absolutes bzw. generelles Bebauungsverbot existiert für ein Landschaftsschutzgebiet nicht.

Aufgrund der Landkreissatzung sind Bebauungen und Planungen nicht ausgeschlossen (siehe auch § 4 der Schutzgebietsverordnung vom 26.07.1972). Zudem stellt §1(5) der Satzung einen Bebauungsplan explizit über die Landschaftsschutzverordnung. Ein behauptetes Planungsverbot in Landschaftsschutzgebieten aufgrund dieser Verordnung gibt es deshalb nicht. Verboten sind nur Handlungen, Eingriffe und Vorhaben, die die Charakteristik des Schutzgebietes verändern oder die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Nachdem sich der Landschaftsschutz auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung im Schutzgebiet liegenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ausdrücklich nicht erstreckt, wird prinzipiell stark angezweifelt, ob die Satzung für den Ortsteil Nendlberg überhaupt ein Hindernis für eine behutsame Entwicklung des Ortsteils sein kann. Insbesondere scheinen die Kriterien des § 34 BauGB für einen Innenbereich erfüllt, auch wenn der Ortsteil im FNP nicht als Baufläche dargestellt ist (vgl. auch Bebauungsplan Nr. 31 „Simsseeufer“, in dem anlässlich eines Einzelvorhabens innerhalb des Geltungsbereiches der Simsseeschutzgebietsverordnung der Innenbereichsstatus gerichtlich festgestellt wurde. Zudem kam der Simsseeschutzgebietsverordnung keine Bedeutung zu, „weil sie- wie aus einem Vorgängerverfahren bekannt- wegen eines Ausfertigungsmangels unwirksam ist“ (zitiert aus Urteil des Verwaltungsgerichtes München M1 K10.1375, Seite 16)).

Es ist nicht verständlich, warum einem gewachsenen Ortsteil im Geltungsbereich der Satzung jetzt jede bauliche Entwicklung versagt werden soll- auch entgegen dem Schutzzweck der Satzung. Gerade ein Bebauungsplan soll ja verordnungsgemäß eine landschaftsverträgliche Bebauung ordnen.

Es wird zudem grundsätzlich bezweifelt, ob die Verordnung den rechtlichen Voraussetzungen entspricht. Insbesondere sind große zusammenhängend bebaute Ortsteile enthalten, was bei anderen Landschaftsschutzgebietsverordnungen des Landkreises Rosenheim zu deren Aufhebung und Neuauflistung geführt hat.

In der Vergangenheit wurden in der Vollzugspraxis der Verordnung in Nendlberg sehr wohl Vorhaben bauaufsichtlich genehmigt, die nach der zum Bebauungsplan geäußerten Stellungnahme in krassem Widerspruch stehen (diverse Wohnhaus- Neubauten, eine große Halle am Nordwestrand des Ortsteils, ein direkt an das Landschaftsschutzgebiet angrenzendes und außerhalb des Bauzusammenhangs gebautes Wohnhaus). Zudem wurden stark landschaftsverändernde Vorhaben nicht verhindert oder stillschweigend geduldet: großflächige Aufschüttungen mit Abbruchmaterialien zur Erzielung von waagrechteten Wirtschaftsflächen nordwestlich der Halle auf Fl.Nr. 3420 und 3381 und Abgrabungen an der Straße Nendlberg auf der Fl.Nr. 3384, jeweils entgegen der gewachsenen Topographie.

Im Flächennutzungsplan wurde Nendlberg wie die umgebenden Wiesen- und Ackerflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Dort ist das Bauen nur unter sehr engen Voraussetzungen z.B. für land- und forstwirtschaftliche Betriebe möglich. Planerischer Wille war dabei, die Landwirtschaft in ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken und eine Bebauung mit nicht zur Landwirtschaft gehörigen Wohn- und Gewerbebauten zu verhindern. Nicht voraussehbar zum Zeitpunkt der Satzungserstellung war der in den vergangenen 50 Jahren erfolgte Strukturwandel in der Landwirtschaft mit „Technisierung“ und der zuletzt zunehmende Trend zur Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit mit der Folge von leerstehender bäuerlicher Bausubstanz bzw. der Erfordernis von Ersatzlösungen.

Nachdem sich die Gemeinde in jüngster Zeit vermehrt mit dieser Problematik konfrontiert sieht, hat sie beschlossen, zur Erreichung einer ländlich angepassten, ortstypischen und für das Landschaftsbild verträglichen Ortsentwicklung in Übereinstimmung mit dem landschaftspflegerischen Ziel der Landschaftsschutzverordnung einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziele sind u.a.:

„Erhalt von ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Gebäuden einschließlich der dazu-gehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen,

Anpassung von Gebäuden einschließlich Hofräumen und Nebengebäuden von landwirtschaftlicher Betrieben an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens, um sie vor Einwirkungen von innen und außen zu schützen,

Erleichterung von Umnutzungen von Gebäuden nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen, Revitalisierung ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz,

Entwicklung zusätzlicher Bauflächen für weichende Hoferben und Einheimische.“

(Auszug aus Begründung zum Bebauungsplan, Abschnitt 2)

Zudem ist in dem vorgesehenen „Dorfgebiet“ nach § 5 BauNVO „Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen“.

• 2.Stellungnahme

Rechtsgrundlagen: Verordnung des Landkreises Rosenheim über die Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth als Landschaftsschutzgebiet vom 26.07.1972 (KABl vom 04.08.1972)/ Schreiben des Umweltministeriums vom 05.07.2006 (UMS 62-U8623-2004/10-10)

Da bei dem Ortstermin die Gültigkeit der dem Planer und der Gemeinde vorliegenden Verordnung des Landkreises über die Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth v. 26.07.1972 als überholte Fassung bezeichnet wurde, wurde von der Gemeinde Prutting bei der UNB schriftlich die aktuelle Fassung mit Angaben zum Änderungsverfahren angefordert. Offensichtlich wurde jedoch gem. Antwort kein Änderungsverfahren durchgeführt, so dass die Ur- Verordnung nach wie vor Gültigkeit hat.

Die erneute Stellungnahme bezieht sich jetzt auf Hinweise, die das bayerische Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz mit Datum vom 05.07.2006 veröffentlicht hat. In diesem Schreiben werden

1. Bauleitplanung in Landschaftsschutzgebieten und

2. sog. Öffnungsklauseln in Landschaftsschutzgebieten thematisiert.

Gem. Abschnitt 1 dieser Handreichung kann für die Bebauung im Süden eine Befreiungslage angenommen werden, nicht jedoch für die Erweiterung im Norden. Die Überbauung des kleinen Obstangers in der Mitte von Nendlberg wird ebenfalls als äußerst bedenklich gesehen.

Abschnitt 2 dieser Handreichung bestätigt die kritische Sicht der Gemeinde zur gültigen Landschaftsschutzverordnung als Hemmnis für die gemeindliche Planungshoheit in zusammenhängenden Ortsteilen, ohne dass die Gemeinde jedoch den Sinn und Zweck einer derartigen Verordnung zum Schutz der Landschaft (!) generell infrage stellt.

Zusammenfassend wurde beschlossen, die Bauleitplanung weiterzuführen, da Bauleitplanungen im Verordnungsgebiet gem. Verordnung ausdrücklich zulässig sind. Dabei kann eine Bauleitplanung auch Randflächen wie hier in Nendlberg Nord mit einbeziehen sowie Innenbereichsflächen wie hier in Nendlberg Mitte.

Berührte gemeindliche und private Planungen

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert.

Objektplanungen und Bauwünsche wurden auf Ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und ggf. als Festsetzung berücksichtigt.

16. Auswirkungen

Auf Grundlage der Planung kann der Erhalt der ortsbildprägenden oder landschaftstypischen Gebäude einschließlich der dazugehörigen Hof-, Garten- und Grünflächen gefördert werden.

Auf Grundlage der Planung können Gebäude von landwirtschaftlichen Betrieben einschließlich der Hofräume und Zusatzgebäude an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens angepasst und vor Einwirkungen von innen und außen geschützt werden.

Auf Grundlage der Planung können Gebäude nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen gebietsverträglich umgenutzt werden.

Auf Grundlage der Planung können Gebäude ungenutzter und leerstehender, ortsbildprägender oder landschaftstypischer Bausubstanz revitalisiert werden.

Auf Grundlage der Planung können zusätzlicher Bauflächen für weichende Hoferben und Einheimische bereitgestellt werden.

Mit der Planung können Ziel und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstige berührter Planungen realisiert werden.

Kosten durch Realisierung der Planung kommen auf die Gemeinde Prutting nicht zu.

Die Gemeindeverwaltung hat die Löschwasserversorgung in Nendlberg zu überprüfen und ggf. auf einen erforderlichen Standard auszubauen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zum Bebauungsplan zu ändern.

Kolbermoor, 20.08.2019,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1999
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan i.d.F.d. 5.Änderung/ Huber Planungs- GmbH/ 2008
Auszug aus der digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/
aus GIS exportiert am 01.09.2015 und 14.09.2016,
Biotopkartierung/ FIS-Natur Online (FIN Web)/ Internetabruf am 11.08.2017
Bayerischer Denkmatalas/ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege/ Internetabruf am 08.08.2017
Liste der Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Rosenheim/ Landratsamt Rosenheim/ Internetabruf am
08.08.2017
Verordnung des Landkreises über die Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden
Prutting, Söchtenau und Vogtareuth v. 26.07.1972,
Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband
Südostoberbayern/ Internetabruf am 11.08.2017
Geomorphologische Karte des Inn- Chiemsee- Gletschers/ Dr. Robert Darga nach Karl Troll/ 2009/ 1924
Grundwassergleichenplan/ Ingenieurbüro Dr. Knorr GmbH/ 05.12.2017
Bestandsaufnahme Gebiet Nendlberg- Drohnenbefliegung/ Geishauser Vermessung/ 2017
Mustervorlage Örtliche Bauvorschriften/ Gemeinde Prutting/ erhalten 2016
Eigentümerliste Nendlberg/ Gemeinde Prutting/ erhalten 12.10.2016
diverse Bebauungswünsche/ diverse Grundstückseigentümer/ 2016, 2017
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs/ 2016- 2018
Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Manfred Huprich/ 2016- 2018

Begleitende Planungen

Flächenplan/Fuchs Architekten/ 21.08.2019

Anlagenverzeichnis

Umweltbericht/ Ing. grad. Manfred Huprich/ 20.08.2018