

Gemeinde Prutting LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „Nendlberg“ mit integriertem Grünordnungsplan

**Umweltbericht und Eingriffsregelung
zum Entwurf vom 19.03.2018 in der geänderten
(ergänzten) Fassung vom 20.08.2019**

Bebauungsplan:

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

Umweltbericht + Eingriffsregelung

LANDSCHAFTSARCHITEKT
Manfred Huprich
Aventinstraße 14
83022 Rosenheim
Telefon 08031/32319
Telefax 08031/359230
e-mail buerohuprich@aol.com

Datum	Verfahrensstand und Änderungen
24.11.2016	Vorentwurf
17.08.2017	ergänzter Vorentwurf
19.03.2018	Entwurf
20.08.2019	Entwurf geändert / ergänzt

Umweltbericht mit Eingriffsregelung

- 1. Gesetzesgrundlagen für die Aufstellung des Umweltberichtes**
 - 1.1 Fachziele des Umweltschutzes bezogen auf den Geltungsbereich
 - 1.2 Planerische Vorgaben mit Kurzerläuterung
 - 1.2.1 Regionalplan der Region Südostbayern (Region 18)
 - 1.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan der Gemeinde Prutting
 - 1.2.3 Landschaftsschutzgebietsverordnung LSG-00247.01
 - 1.2.4 Biotope
- 2. Inhalt des Bebauungsplanes (Kurzbeschreibung)**
 - 2.1 Anlass
 - 2.2 Rahmenbedingungen mit Siedlungs- und Grünstruktur
- 3. Planung**
 - 3.1 Baustruktur + Grünordnung
 - 3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter**
 - 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. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**
- 6. Geplante Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Verringerung**
- 7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Umweltauswirkungen**
- 8. Eingriff/Ausgleich zur Neuausweisung von Bauparzellen**
 - 8.1 Bestandsflächen vor dem Eingriff + Planung
 - 8.2 Bewertung des Zustandes der Eingriffsfläche
 - 8.3 Bewertung der Eingriffsschwere
 - 8.4 Kompensationsfaktor
 - 8.5 Ausgleichsflächenermittlung
 - 8.6 Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches
 - 8.6.1 Ausgleichsfläche A1 - Schmid
 - 8.6.2 Ausgleichsfläche A2 - Aiblinger/Gha
 - 8.6.3 Ausgleichsfläche A3 - Aiblinger
 - 8.6.4 Ausgleichsfläche A4 - Schlamb
- 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**
- 10. Allgemein verständliche Zusammenfassung**
- 11. Naturschutzfachliche Angaben zur saP**
- 12. Quellenverzeichnis**

13. Anlagen 1 – 5 = Flächenermittlung + Darstellung Eingriff / Ausgleich

- Anlage 1 = Planausschnitt + Flächen Fl. Nr. 3453 – Schmid
- Anlage 2 = Planausschnitt Fl. Nrn. 3406/3, 3406/2, 3408
- Anlage 3 = Tabelle Flächenübersicht Fl. Nr. 3406/3 – Aiblinger/Gha
- Anlage 4 = Tabelle Flächenübersicht Fl. Nr. 3406/2 – Aiblinger
- Anlage 5 = Tabelle Flächenübersicht Fl. Nr. 3408 – Schlamb

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).

1.1 Fachziele des Umweltschutzes bezogen auf den Geltungsbereich

Die zu beachtenden Ziele ergeben sich aus folgenden fachgesetzlichen Vorgaben

Schutzgut Mensch

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- Europäische Vogelschutzrichtlinie
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Schutzgut Boden

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Schutzgut Wasser

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Schutzgut Klima und Luft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG)

Schutzgut Landschaft

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)

1.2 Planerische Vorgaben mit Kurzerläuterung

1.2.1 Regionalplan der Region 18 Südostbayern

Die für den Geltungsbereich bedeutsamen Ziele und Vorgaben sind zu berücksichtigen und wenn aufgrund der Gegebenheiten notwendig, als Festsetzungen sinngemäß in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Grundlagen und Ziele des Naturschutzes

Grundlagen:

- Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden, dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben.
- Gerade bei einer Bindung der artgerechten und qualitätsvollen Tierhaltung an Mindestflächen ist der Erhalt der notwendigen Flächenausstattung für die einzelnen Betriebe überlebenswichtig. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen verlangt auch, die jeweilige Inanspruchnahme durch bauliche Maßnahmen auf den „notwendigen Umfang“ zu begrenzen.

Ziele:

- 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.

Berücksichtigung durch folgende Festsetzungen:

- Erhaltungsgebot Bäume, Gehölze, Streuobstwiesen
- Pflanz- und Begrünungsgebot Ortsrandzone
- wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze
- Hecken, Streuobstbestände und Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden.

Berücksichtigung durch folgende Festsetzungen:

- Erhaltungsgebot Streuobstwiesen + Einzelbäume – Pkt. 7 der Satzung
- Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

1.2.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet mit Umfeld ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Parallel zu Bebauungsplanaufstellung wird deshalb auch der Flächennutzungsplan geändert.

Landwirtschaft

Entsprechend der Wertungskarte zum Agrarleitplan handelt es sich bei den angrenzenden, nach Süden, Osten und Norden abfallenden Wiesen um Flächen mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Bei den landwirtschaftlichen Flächen soll darauf hingewirkt werden, dass sie den örtlichen ökologischen Erfordernissen angepasst bewirtschaftet werden.

Der Bodenerosion soll durch geeignete Bewirtschaftungsformen entgegengewirkt werden.

Kleinräumige Geländestrukturen und reliefbildende Geländeformen sollen erhalten werden.

Waldfunktionsplan

Die an den Planungsraum im Nordwesten angrenzenden Wälder auf den zum Rinssee abfallenden Hängen sind als Wälder mit besonderer Bedeutung als Biotop ausgewiesen. Sie sollen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten, gepflegt und weiterentwickelt werden.

1.2.3 Landschaftsschutzgebiet LSG-00247.01 „Hofstetter und Rinssee“

Die Grenze im Planungsbereich verläuft entlang der Gemeindeverbindungsstraße ausgehend von Aich in nordöstlicher Richtung auf der Ostseite von Nendlberg, weiter über Straßwend bis zur Einmündung in die Staatsstraße 2360.

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

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

Erlaubnispflichtig sind:

- Errichtung, Änderung und Erweiterung baulicher Anlagen aller Art, auch wenn sie baurechtlich nicht genehmigungspflichtig sind, insbesondere (bezogen auf das Plangebiet):
 - Gebäude
 - Einfriedungen
 - Abgrabungen oder Aufschüttungen
- die Beseitigung oder Beschädigung der im Schutzgebiet vorhandenen Hecken, Gebüsche, Baumgruppen und Gehölze außerhalb des geschlossenen Waldes

- die Verfälschung der vorhandenen Pflanzen- und Tierwelt durch standortfremde Arten
- das Ablagern von Müll, Abfällen, Unrat, Schutt an anderen als den hierfür im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde zugelassenen Plätzen

1.2.4 Geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG + amtliche Biotopkartierung (Flachland)

Durch § 30 BNatSchG sind Feuchtwälder, Feuchtbiotopie wie Moore, Röhrrichte, Quellen, Uferbereiche und Feuchtwiesen sowie Mager- und Trockenbiotopie wie Trockenwälder, Magerrasen oder wärmeliebende Säume geschützt.

Entsprechend geschützte Biotopie sind im Geltungsbereich und dessen unmittelbarem Umgriff nicht betroffen, ebenso keine kartierten Biotopie.

Ca. 100m-120m westlich von Nendlberg befindet sich das FFH-Gebiet 8039-302 „Moore und Seen nordöstlich Rosenheim“ mit dem Biotop Nr. 8039-0147-001.

Die genannten Bereiche gehören zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr.24 gemäß Regionalplan Südostoberbayern-Begründungskarte zu BI 3.1 bis 3.1.5.

Den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt dabei besonderes Gewicht zu.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild sollen nachhaltig gesichert werden.

Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz verschlechtern.

2. Inhalte des Bebauungsplanes (Kurzbeschreibung)

2.1 Anlass

Nendlberg wird von seiner exponierten Lage im Landschaftsraum, seiner bäuerlichen Bausubstanz und dem Nebeneinander von „Wohnen und Arbeiten“ geprägt, neuerdings jedoch mit einer tendenziellen Verschiebung in Richtung „Wohnen“.

Dies wird verständlich, wenn man den Strukturwandel in der Landwirtschaft berücksichtigt.

Bisher wurden in diesem Zusammenhang einige Neubaumaßnahmen durch Einzelbaugenehmigungen ermöglicht. Unbefriedigend ist dabei allerdings, dass ein städtebaulicher Rahmen als Kriterium für eine ländlich angepasste Entwicklung fehlt. Die Gemeinde hat deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen unter Maßgaben folgender Hauptkriterien:

1. Bebauungsentwicklung angepasst an den Eigenbedarf (Hoferben, Einheimische).
2. Bebauung in Anlehnung an die bestehende dörfliche Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der Topographie und Erhalt bzw. Ersatz von ortstypischen Obstbäumen / Walnussbäumen
3. Keine städtischen Bauformen, keine Landschaftszersiedelung
4. Der Umnutzung leerstehender Gebäudeteile ist der Vorzug vor Neuausweisungen zu geben.

2.2 Rahmenbedingungen + Siedlungs- und Grünstruktur

Die naturräumliche Lage auf einer von Osten, Süden und Norden weit einsehbaren Kuppe ist sehr reizvoll. Die westlich zum Rinsersse abfallenden Hangflächen sind größtenteils mit Fichtenwäldern bestockt.

Auf der relativ ebenen Kuppe bilden die Bauernhöfe mit den großzügigen Vorgärten und den Streuobstwiesen ein typisches Oberbayerisches Dorf eingebettet in die bäuerliche Kulturlandschaft mit Grünland im Süden, Osten und Norden.

Es handelt sich überwiegend um Bauernhäuser mit teilweise angebauten winkelförmigen Komplexen und relativ eng gebaut, was in den alten landwirtschaftlichen Produktionsweisen und den Geländegegebenheiten begründet ist.

Im allgemeinen haben sich die Nutzungs- und Biotopstrukturen der Dörfer vom Mittelalter bis ca. 1950 kaum verändert.

Über diesen langen Zeitraum, in dem die menschliche Arbeitskraft dominierte, konnten sich in Ruhe dorftypische Lebensgemeinschaften in Abhängigkeit von der Nutzung entwickeln:

- Obstbaumwiesen als Übergang vom bebauten Bereich zur freien Landschaft
- Haus- und Hofbäume (häufig Birn- und Nussbäume)
- eingezäunte Nutzgärten als Schutz vor Hühnern, Gänsen etc.
- spontane Dorfflora an Wegerändern, am Zuhaus, vor dem Misthaufen (z.B. Holunder, Flieder)

Das Grün ist somit ganz eindeutig durch die landwirtschaftlich zweckgebundene Flächennutzung bestimmt worden.

Mit der Technisierung der Landwirtschaft wurden auch Straßen- und Hofräume zunehmend versiegelt – was auch in Nendlberg der Fall ist.

Positiv ist jedoch die Erhaltung dörflich angepasster Wegebreiten.

Im Unterschied zu städtischen Wohnsiedlungen sind Dörfer eng mit Gehölzen und naturnahen Biotopen der offenen Landschaft verzahnt.

Die Baumbestandsaufnahme hat gezeigt, dass im Ortsbild Obstbäume und Nussbäume dominieren – was dem dörflichen Nutzungsgedanken entspricht.

Die Obstbäume sind unerlässlich für die Fauna, das Dorfbild – es ist ein Stück Kulturgeschichte.

Deshalb auch die vorgeschlagene Ortsrandeingrünung bei Neubauten.

Die bestehenden Tennenauffahrten mit ihren Böschungen sind Standorte für kleinflächige ruderales Vegetation, ebenso das wegebegleitende zaunfreie Grün, sowie unversiegelte Hof- und Wegeflächen (allerdings nurmehr gering vorhanden).

Diese Bereiche gehören zur Dorfökologie.

Viele Vogel- und Fledermaus- und Insektenarten sind auf zugängliche Dachstühle, Holzschuppen, Fassaden- oder Mauerfugen angewiesen.

Bei Neubauten oder bei Gebäudeinstandsetzungen sollten diese Bedürfnisse Berücksichtigung finden.

Zur Sicherung und Erhaltung der ländlichen Räume sind vorrangig zu berücksichtigen:

- Einhaltung angemessener Abstände zu Wohnbereichen
- Instandsetzung landwirtschaftl. Bausubstanz einschl. der Hofstellen und Nebengebäude

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 1 Wohnung begrenzt. Die Anzahl von Wohnungen von Nichtwohnhäusern und gemischt genutzten Häusern wird auf 5 Wohnungen begrenzt. Damit soll dem Bau von Mehrfamilienhäusern entgegengewirkt werden.

3. Planung

3.1 Baustruktur mit Grünordnung

Leitlinie und östliche Baubegrenzung ist der Verlauf der Gemeindeverbindungsstraße Aich-Nendlberg-Straßwend.

Städtebauliches Ziel ist dabei die Erhaltung der allseitigen Wiesenhänge und die Vermeidung einer ausufernden Bebauung zur Bewahrung der gewachsenen Dorfstruktur.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine ergänzende Bebauung sicherstellen, dass für die heutige und kommende Generation von weichenden Hoferben und Einheimischen adäquate Wohnungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten ergeben sich für eine Neubebauung 3 Einzelbereiche.

Teilfläche 1 - Fl. Nr. 3453

2 Einzelhäuser mit gemeinsamer freistehender Garage. Damit ergibt sich in Verlängerung und in Anlehnung an das bestehende Gebäude ein klar definierter Ortsrand mit vorgelagerter 8m breiter Grünzone die zu bepflanzen ist (gruppenweise Gehölze, alternativ Obstbäume). Straßenseitig sind 4 Obstbäume zur Pflanzung vorgesehen innerhalb eines 5m breiten Wiesenstreifens mit max. 3 Schnitten/Jahr.

Teilflächen 2 - 4 Fl.Nrn. 3406/2, 3406/3, 3408

3 Einzelhäuser mit je einer Wohnung und je einer Garage.

Mit dieser Bebauung entsteht im Norden ein neuer Ortsrand auf einem nach Norden abfallenden Wiesenhang.

Durch die Gebäudestaffelung wird eine Auflockerung in der Anordnung der Gebäude erreicht und gleichzeitig der Hangverlauf berücksichtigt.

Zur Kapelle verbleibt ein Abstand von ca. 25m, so dass deren Sonderstellung weiterhin erkennbar bleibt.

Wesentlich an dieser exponierten Stelle sind zudem ausreichend Flächen zur Begründung eines Ortsabschlusses im Übergang zur Landschaft. Dafür ist eine 10m breite Grünzone vorgesehen mit gruppenweiser Pflanzung heimischer Bäume und Sträucher oder alternativ die Pflanzung von Obstbäumen.

Zusätzlich sind straßenseitig ebenfalls Bereiche zur Pflanzung von Bäumen festgesetzt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch Festsetzung einer straßenseitigen Bauzone, einer Zone als Landwirtschaftsfläche, durch Festsetzung der Gebäudegrundflächen, durch zusätzliche Festsetzungen der Grundflächen von Wohnterrassen und der Balkon- Projektionsfläche, durch Begrenzung der Höhe der baulichen Anlage und Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude so geregelt, dass eine Bebauung im Sinne der dörflichen Ortsplanung gewährleistet ist und gleichzeitig den Bauwerbern das gewünschte Maß an individueller Gestaltungsfreiheit erhalten bleibt.

Fachliche Erläuterungen dazu in der Begründung unter Punkt 08.01 - 08.03.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung bezogen auf die Schutzgüter

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><u>Situation</u> Vitale und lebendige Dorfgemeinschaften bilden die Grundlage für Stabilität im ländlichen Raum. Wie alles, steht aber auch das Dorf in einem ständigen Entwicklungsprozess. Dies erfordert die Anpassung an neue Lebensumstände und –bedingungen durch intensive Mitwirkung der Bürger an der Gestaltung ihres heimatlichen Lebensraumes. Der gewachsene Ortskern hat sich teilweise seine Gemengelage mit Wohnen und Arbeiten bewahrt, wobei sich aber mit der Technisierung der Landwirtschaft die Struktur der Betriebe grundlegend veränderte</p>		

<p>Betriebe grundlegend veränderte. Die sozialen Bindungen und das Miteinander zwischen den Generationen ist in Verbindung mit dem dörflich und landwirtschaftlich geprägten Umfeld weitgehend intakt. Für Kinder und Jugendliche gibt es in Prutting ausreichend Betätigungsmöglichkeiten. Die Fürsorge und Pflege der älteren Menschen erfolgt noch größtenteils durch die Familie.</p> <p>Die Empfindlichkeit bezogen auf unsensible Veränderungen dieser Gegebenheiten bzw. der dörflichen Gemeinschaft wird als hoch eingestuft.</p> <p><u>Auswirkungen durch die geplanten Maßnahmen</u></p> <p>Die Bedürfnisse der heutigen Generation sind so zu befriedigen, dass die Bedürfnisse der kommenden Generationen nicht gefährdet werden. Die Entscheidungen wie, wo und warum gebaut werden soll, wurden in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Eigentümern getroffen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und unter dem Aspekt ortsansässigen jungen Familien Zukunftssicherheit zu geben. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten als herausragende dörfliche Qualität ist dabei eines der wichtigsten Ziele. In Kauf zu nehmen sind dabei die bekannten und von den Dorfbewohnern akzeptierten landwirtschaftstypischen Emissionen (Tiergeräusche, Gerüche, Lärm, Maschinen). Die landwirtschaftliche Nutzung hat in Dorfgebieten jedoch Vorrang.</p> <p>Insofern wird der Bebauungsplan trotz kleiner Einschränkungen als positive Investition für die Zukunft von Nendlberg gesehen und die negativen Auswirkungen auf den Menschen als gering eingestuft.</p>	mittel bis hoch	gering
--	------------------------	---------------

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p><u>Situation</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Biotop nach §30 BNatSchG/Art.23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umgriff nicht betroffen - FFH-Gebiete/Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen - Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-0027.01 „Hofstetter und Rinssee“ (s. Pkt. 1.2.3-Umweltbericht). <p>Während die straßenseitige Bebauung von Bauerngärten, Vorgärten/Wiesen, Obstbäumen gekennzeichnet ist und so fast dem Idealbild eines Dorfes entspricht, finden sich im nordwestlichen Ortsbereiche überwiegend großflächig versiegelte Hofflächen Bergehallen, Fahrsilos, Güllegruben die den betriebswirtschaftlichen Erfordernissen geschuldet sind.</p> <p>Eine große Anzahl von Bäumen bindet den Ort in die Landschaft ein. Auffallend sind die mächtigen Nussbäume mit Kronendurchmessern von 14m-18m als Hof- bzw. Grenzbäume zwischen einzelnen Gehöften. Die Lebensdauer von Walnussbäumen beträgt 150-200Jahre. Aber auch ca. 60 Obstbäume verteilen sich über den</p>		

<p>Geltungsbereich. Bei den Anwesen Nendlberg 3+4 finden sich ursprüngliche Bauerngärten, eingezäunt innerhalb des Vorgartens mit Blumen, Gemüse, Beeresträuchern.</p> <p>Auf folgenden Flächen ist eine Bebauung vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fl. Nr. 3453 = hofnahe Wiesenfläche - Fl. Nr. 3406/3 = hofnahe Wiesenfläche - Fl. Nr. 3406/2 = hofnahe Wiesenfläche - Fl. Nr. 3408 = hofnahe Wiesenfläche <p>Streuobstwiesen sind Lebensraum für Vögel, Käfer, Insekten und Baumhöhlen bewohnende Säugetiere. Sie sind im Dorf unerlässlich für die Fauna. Sie deshalb zu erhalten, zu pflegen, zu erneuern und bei Ausfall oder Entfernung zu ersetzen.</p> <p>Neubauten mit dichten fugenlosen Fassaden sind oftmals sehr tierunfreundlich. Quartiere von Schwalben, Hausrotschwanz, Haussperling, Igel, Fledermaus, Eule gehen im Dorf immer weiter zurück.</p> <p>Die Herstellung artspezifischer Lebensräume für Tiere, auch bei Neubauten ist im Dorf eine besondere und spezifische Aufgabe, die bereits bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden sollte.</p> <p>Bei Fledermäusen könnten dies z.B. sogenannte Fledermausbretter sein, die an, oder in die Fassade integriert werden. Sie ersetzen und ergänzen die Spaltenquartiere und sind möglichst hoch an der Ost- oder Westseite der Fassade anzubringen</p> <p>In der Satzung wurde deshalb unter Hinweise empfohlen, dass je Wohneinheit ein Nistkasten für Vögel (Meisen, Rotkehlchen, Zaunkönig etc.) oder ein Fledermausbrett an der Hausfassade anzubringen ist..</p> <p><u>Auswirkungen Grünland</u> Mit den geplanten baulichen Veränderungen geht landwirtschaftliches Grünland verloren. Durch die relativ intensive Nutzung der Wiesen hat das für verbreitete Vogelarten wie auch für Amphibien und Reptilien wahrscheinlich nur eine untergeordnete Bedeutung. Der Verlust von ca. 1.000m² Vegetationsfläche ist allerdings relevant und muss im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgeglichen werden.</p>	mittel	gering bis mittel
---	---------------	--------------------------

4.3 Schutzgut Boden (Filter-und Nutzungsfunktion)

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p><u>Situation</u> Das Gemeindegebiet Prutting liegt in der naturräumlichen Haupteinheit des Inn Chiemsee-Hügellandes mit der Untereinheit Drumlinfeld Prutting-Straßkirchen. Die Böden sind sandig-kiesig bzw. schluffig-kiesig. Bodentyp Parabraunerde. In den von Bebauung betroffenen Teilbereichen erfolgt derzeit Grünlandnutzung. Hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen (Ertrags-, Lebensraum- und Regelungsfunktionen) weist der Boden eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit auf.</p>		

<p>Die Empfindlichkeit der intakten Bodenoberfläche gegenüber Beeinträchtigungen ist als mittel einzustufen.</p> <p><u>Auswirkungen</u> Die Umnutzung führt zu einem Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche. Wie bereits unter Pkt. 4.2 erläutert, werden von den ca. 2.730 m² Grünland ca. 1.000 m² versiegelt =36%, 350 m² werden mit wassergebundener Decke versehen. Diese natürlichen Bodenflächen gehen als Grundlage für pflanzliches und tierisches Leben verloren. Die Folge ist Verlust bzw. Störung folgender Teilfunktionen des Bodens:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Filter-und Pufferfunktion - Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen - Wasserrückhaltevermögen - Verlust von Boden, da am Abtragungsort nicht mehr vollständig verwendbar. <p>Diese erheblichen Beeinträchtigungen können durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert werden, z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der versiegelten Flächen durch hohen Anteil sickerfähiger Beläge - flächige Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenoberfläche <p>Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Auswirkungen erfolgt im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Allerdings bleibt die Beeinträchtigung noch relevant, so dass Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.</p>	mittel	mittel-gering
---	---------------	----------------------

4.4 Schutzgut Wasser

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p><u>Situation Oberflächenwasser/Niederschlagswasser</u> Oberflächengewässer sind keine vorhanden und es gibt auch keine ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete. Bei Starkregen ist es allerdings denkbar, dass es aufgrund der exponierten Lage zu ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser kommen kann. Die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen wird als gering – mittel eingestuft.</p> <p><u>Auswirkungen Oberflächenwasser / Niederschlagswasser</u> Nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind unzulässig (§37WHG). Insbesondere Geländeänderungen wie Auffüllungen der Aufkantungungen, die zu Aufstauungen oder sonstigen schädlichen Auswirkungen führen könnten dürfen nicht durchgeführt werden. Wild abfließendes Wasser ist möglichst zu minimieren. Geeignete Maßnahmen sind z.B. wasserdurchlässige Beläge, Versickerung von Dach- und Hofflächen über die belebte Bodenzone. Dabei sind die Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Zudem wird empfohlen, Keller so herzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.</p>	gering bis mittel	

<p>Bei Berücksichtigung dieser Vorgaben und in Anbetracht der randlichen Lage der Bauvorhaben werden die Auswirkungen als gering eingestuft.</p>		gering
<p><u>Situation Grundwasser</u> Bohrungen zur Feststellung des Grundwasserspiegels wurden nicht durchgeführt. Soweit bekannt wurde bei bisherigen Baumaßnahmen kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Lage auf einer Kuppe und der allseitig abfallenden Hänge ist dies auch unwahrscheinlich. Zudem dürften die anstehenden kiesigen Deckschichten wasserdurchlässig sein. Allerdings kann die Sickerfähigkeit der Moränenböden je nach Schluffanteil sehr unterschiedlich sein, so dass Schichtwasser nicht auszuschließen ist. Nachdem der Grundwasserflurabstand voraussichtlich relativ hoch ist, minimiert sich das Eintragungsrisiko in das Grundwasser, so dass eine geringe Empfindlichkeit angenommen wird.</p>	gering	
<p><u>Auswirkungen Grundwasser</u> Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone zu versickern, so dass die Veränderungen für die Grundwasserneubildung kaum relevant sein dürften. Es wird empfohlen das Regenwasser durch den Bau von Zisternen zu nutzen. Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist eine ökologisch sinnvolle Investition, wenn neben der Nutzung für den Garten auch Toiletten und die Waschmaschine angeschlossen werden. Statt Trinkwasser wird das reichlich vorhandene und frei verfügbare Regenwasser genutzt. Der Einfluss auf das Grundwasser ist aufgrund der Festsetzungen und der topographischen Gegebenheiten von einer geringen Erheblichkeit.</p>		gering

4.5 Schutzgut Klima/Luft

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p>Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf das Plangebiet durch Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen kommen. Zusätzlich wird auf eine mögliche Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe z.B. durch eine Aufstockung der Viehbestände hingewiesen. Die Empfindlichkeit ist gering. Auswirkungen durch die geplanten Wohngebäude bzw. negative Einflüsse auf das Klima werden als unerheblich angesehen.</p>	gering	gering

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p><u>Situation</u> Unter Punkt 2.2 des Umweltberichtes wurden bereits die wesentlichen Merkmale von Nendlberg erläutert: - Lage auf von Osten und Süden weit einsehbarer Kuppe;</p>		

<p>- im Westen angrenzend an die zum Rinssee abfallenden Waldflächen;</p> <p>- dominante ortsbildprägende Einfirsthöfe entlang der Straße, teilweise als winkelförmige Komplexe;</p> <p>- 5 Walnussbäume mit mächtigen Kronen (14m-18m Durchm.) sind als Hofbäume Schattenspender und besonders im Winter sind die Nüsse beliebt, viele Pflanzenteile haben eine heilende Wirkung;</p> <p>- eine größere Anzahl von Obstbäumen bindet den Weiler gut in die Landschaft ein.</p> <p>Allerdings ergeben sich mit der Technisierung in der Landwirtschaft auch negative Entwicklungen:</p> <p>- Straßen- und Hofräume werden zunehmend versiegelt;</p> <p>- Erweiterungsbauten weichen z.T. in Proportion, Lage, Gestaltung von der traditionellen Baukultur ab. Dies wird insbesondere am nördlichen Ortsrand und abgeschwächt im Süden erkennbar.</p> <p>Hinsichtlich der historischen Siedlungsentwicklung sowie der bäuerlich geprägten Landschaft ist die Empfindlichkeit bezogen auf Veränderungen hoch</p> <p><u>Auswirkungen:</u> Vorgaben für die Entwicklung von Bauflächen in Nendlberg:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten - Art und Maß der Bebauung in Anlehnung an die ortstypische dörfliche Bauart - Bebauungsentwicklung angepasst an den Bedarf der Ortsansässigen um ausufernde städtische Siedlungen zu vermeiden - Erhalt bzw. bei Eingriffen Ersatz von Walnussbäumen, Obstbäumen, Streuobstwiesen - Neuordnung der südlichen und nördlichen Ortsrandzone. Eine 8m bzw. 7m breite extensiv zu nutzende Grünzone ermöglicht die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Übergang zur Landschaft. - Bei den Festsetzungen wird verstärkt auf die Erhaltung bzw. Begründung dörflicher Vegetationsstrukturen Wert gelegt. - Vorgeschlagen wird eine einseitige straßenbegleitende Obstbaumpflanzung (10 Bäume) im Süden innerhalb eines 5m breiten extensiv genutzten Wiesenstreifen zur Erhöhung der Artenvielfalt. <p>Insgesamt sind die Baumaßnahmen zwar relevant, jedoch aufgrund der planerischen Vorgaben, der intensiven Bürgerbeteiligung und der grünordnerischen Festsetzungen als gering einzustufen.</p>	hoch	gering
--	-------------	---------------

4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Erläuterungen	Empfindlichkeit	Auswirkungen
<p><u>Situation</u> In der aktuellen Denkmalliste sind keine Objekte aus Nendlberg enthalten. Nördlich, ca. 70m außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar an der Gemeindestraße die Gelöbniskapelle von Hans Stöttner. Die geplante Bebauung rückt bis auf ca. 25m an die Kapelle heran.</p>		

Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden, so greifen die für diese Fälle vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen. Empfindlichkeit und Auswirkungen sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes als gering einzustufen	gering	gering
--	---------------	---------------

5. Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die betroffenen Flächen weiterhin landwirtschaftlich als Grünland genutzt werden.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

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

Schutzgut Mensch

- Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen
- Schaffung von Wohnraum im Heimatort

Schutzgut Arten und Lebensraum

- Gehölzeinschlag nur im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit und Quartiersnutzungszeit von Fledermäusen (damit werden Tötungs- und Störungsrisiken vermieden)
- Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse zur Förderung der dörflichen Fauna
- Festsetzungen zum Erhalt und zur Pflanzung von Obst- und Laubbäumen
- Neubegründung dörflicher Vegetationsstrukturen (Krautsäume, Gehölzpflanzungen)

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge
- Versickerung des Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen auf dem Grundstück

Schutzgut Landschaftsbild

- Ortsränder mit landschaftsverbindenden Obstbaumpflanzungen
- Ausrichtung, Größe und Form von Neubauten mit einfachen Baukörpern, klar gegliederten Fassaden, ruhigen Dachflächen und unauffälliger Farbgebung.
- möglichst geringe Veränderung des Urgeländes
- Festsetzung zur Erhaltung bestehender und Entwicklung neuer dörflicher Vorgärten

7. Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

Als erhebliche nachteilige Auswirkungen verbleiben trotz umfangreicher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Verlust und Versiegelung von belebter Bodenoberfläche
- Kleinräumige Veränderung des Landschafts- und Dorfbildes

Für diese Auswirkungen ist ein Ausgleich notwendig.

8. Eingriff/Ausgleich zur Neuausweisung von Bauparzellen (Untersuchungsmethodik und Untersuchungsgebiet)

Die Vorgehensweise orientiert sich am Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung 1/2003).

Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Eingriffsregelung auf der Ebene des Baubauungsplans/Grünordnungsplans stehen zwei Möglichkeiten zur Verfügung deren Anwendung vom jeweiligen Eingriff und von der Empfindlichkeit des Naturraumes abhängen:

- Vereinfachte Vorgehensweise
- Regelverfahren in vier Arbeitsschritten
 - Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
 - Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
 - Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
 - Auswählen geeigneter Ausgleichsflächen

Dabei ist das „vereinfachte Verfahren“ nur dann möglich, wenn alle Fragen der Checkliste (Abb. 2 des Leitfadens) mit „ja“ beantwortet werden können.

Für Nendberg muss das Regelverfahren angewandt werden, da folgende, für das vereinfachte Vorgehen notwendigen Voraussetzung nicht erfüllt sind:

- Es handelt sich um kein reines Wohngebiet bzw. kein allgemeines Wohngebiet
- Es sind auch Flächen höherer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen

8.1 Bestandsflächen vor dem Eingriff + Planung (siehe auch Anlagen 1-4)

Teilfläche	Bezeichnung	Bestand m ²	Planung m ²
1.1	Teilfläche 1 – Schmid (Fl. Nr. 3453) Eingriffsfläche = hofnahe Wiesenflächen	1.300	
1.2	Wohngebäude + Garagen		285
1.3	Verkehrsflächen + Terrassen		140
1.4	Zwischensumme versiegelte Flächen		425
1.5	Grünflächen		875
1.6	Summe Teilfläche 1	1.300	1.300
2.1	Teilfläche 2 – Aiblinger/Gha Fl. Nr. 3406/3 Eingriffsfläche = hofnahe Wiesenflächen	420	
2.2	Wohngebäude + Garage		140
2.3	Verkehrsflächen + Terrasse		65
2.4	Zwischensumme versiegelte Flächen		205
2.5	Garten		215
2.6	Zwischensumme Eingriffsfläche Teilfläche 2	420	420
2.7	+ festgesetzte Vorgartenfläche		55

2.8	Summe Teilfläche 2		475
3.1	Teilfläche 3 – Aiblinger (Fl. Nr. 3406/2) Eingriffsfläche = hofnahe Wiesenflächen	420	
3.2	Wohngebäude + Garage		140
3.3	Verkehrsflächen + Terrasse		65
3.4	Zwischensumme versiegelte Flächen		205
3.5	Garten		215
3.6	Zwischensumme Eingriffsfläche Teilfläche 3	420	420
3.7	+ festgesetzte Vorgartenfläche		60
3.8	Summe Teilfläche 3		480
4.1	Teilfläche 4 – Schlamb (Fl. Nr. 3408) Eingriffsfläche = hofnahe Wiesenflächen	370	
4.2	Wohngebäude + Garage		140
4.3	Verkehrsflächen + Terrasse		60
4.4	Zwischensumme versiegelte Flächen		200
4.5	Garten		170
4.6	Zwischensumme Eingriffsfläche Teilfläche 4	370	370
4.7	+ festgesetzte Vorgartenfläche		100
4.8	Summe Teilfläche 4		470

8.2 Bewertung des Zustandes der Eingriffsflächen

Entsprechend den Listen 1a bis 1c des Leitfadens sind die Gebiete je nach Wertigkeit den Kategorien I bis III zuzuordnen

Teilflächen aus Pkt.8.1	Bezeichnung	Kategorie	Eingriffsfläche m ²
Fläche 1	Hofnahe Wiesenflächen + Garten	I-oben	1.300
Fläche 2	hofnahe Wiesenflächen	I-oben	420
Fläche 3	hofnahe Wiesenflächen	I-oben	420
Fläche 4	hofnahe Wiesenflächen	I-oben	370

8.3 Bewertung der Eingriffsschwere

In einem zweiten Schritt ist der Versiegelungsgrad gemäß der geplanten Bebauung 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:

-	Eingriffsfläche gesamt (Teilflächen 1-4)	2.510m ² =	100%
-	davon versiegelt (siehe Punkt 8.1)		
1.4	Teilfläche 1 – Schmid	425m ²	
2.4	Teilfläche 2 – Aiblinger/Gha	205m ²	
3.4	Teilfläche 3 – Aiblinger	205m ²	
4.4	Teilfläche 4 – Schlamb	200m ²	
		1.035m²=	41,24%

Bei einem Versiegelungsgrad unter 50% erfolgt lt. Leitfaden die Zuordnung zu Typ B (niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

8.4 Gewählter Kompensationsfaktor mit Begründung

Entsprechend Abb.7 des Leitfadens legt die Schnittmenge von Kategorie und Typ fest, welche Faktorenspanne anzuwenden ist.

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

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

In Verbindung mit der Zustandsbewertung ermöglichen die Vielzahl der unter Punkt 6 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen eine entsprechend begründete Reduzierung von 0,20.

	Begründung Ausgleichsfaktor	Faktoransatz entsprechend Leitfaden	reduzierter Faktor (siehe Vermeidungs-Maßnahmen)
	Hofnahe Wiesenflächen Kat. I-oben	0,50	0,30

8.5 Ausgleichsflächenermittlung unter Berücksichtigung der unter Punkt 8.2 festgestellten Kategorie und des unter Punkt 8.4 gewählten Ausgleichsfaktors

	Teilfläche	Kategorie	Fläche m ² (siehe Pkt.8.2)	Faktor	Notwend. Ausgleich sfl. m ²	Gepl. Ausgl.fl. s.Pkt. 8.6 m ²
1	Teilfläche 1 – Schmid	I-oben	1.300	0,30	390	448
2	Teilfläche 2 – Aiblinger/Gha	I-oben	420	0,30	126	112
3	Teilfläche 3 – Aiblinger	I-oben	420	0,30	126	112
4	Teilfläche 4 – Schlamb	I-oben	370	0,40	148	178

Notwendiger Ausgleichsflächenbedarf gesamt	790	850
<p>Hinweis: Bei den Teilflächen 2+3 ergibt sich jeweils eine Fehlmenge von 14m² bezogen auf den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf. Aufgrund der geringfügigen Abweichungen und einer insgesamten Mehrung von 60m² Ausgleichsfläche bezogen auf den Ortsteil, wird vorgeschlagen, es bei den geplanten Flächen zu belassen.</p>	Notwend. Ausgleich	gepl. Ausgleich s. Pkt. 8.6

8.6 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen die innerhalb des Geltungsbereiches liegen

8.6.1 Ausgleichsfläche A1 zu Teilfläche 1 - Schmid

Bezeichnung	Erläuterung	Fläche
Flurnummer:	Teilflächen von Fl.Nr. 3453	
Flächenanteil:	56m x 8m = 448m ²	
Eigentümer und Maßnahmeträger:	Schmid	
Nutzung und Zustand bisher:	4-5 schüriges Wirtschaftsgründland	
Ziel:	Begründung eines neuen dörflichen Ortsrandes. Eine 8m breite und 56m lange Grünzone wurde dafür festgesetzt.	
Maßnahmen:	Extensivierung der Mähwiese, 2-3 Schnitte pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes. 2 alternative Vorschläge zur Eingrünung: - Bepflanzung von mind. 30% der ausgewiesenen Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen II.+III. Ordnung sowie heimischen Wildsträuchern oder - Pflanzung von 8 Obstbäumen regional bewährter Sorten als Hoch- oder Halbstamm. Stammumfang mind. 12-14 cm. Verzicht auf Düngung und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel	
Aufwertung:	von I-oben nach II-oben = Faktor 1,0	
Anrechenbare Ausgleichsfläche:	56,00m x 8,00m = 448m ² x 1,00 =	448

8.6.2 Ausgleichsfläche A2 zu Teilflächen 2 – Aiblinger/Gha

Bezeichnung	Erläuterung	Fläche
Flurnummer:	Teilfläche von Fl.Nr. 3406/3	
Flächenanteil:	16,00m x 7,00m = 112m ²	
Eigentümer und Maßnahmeträger:	Aiblinger / Gha	
Nutzung und Zustand bisher	4-5 schüriges Wirtschaftgrünland	
Ziel:	Begründung eines neuen dörflichen Ortsrandes. Eine 7m breite und 16m lange Grünzone wurde dafür festgesetzt.	
Maßnahmen:	Extensivierung der Mähwiesen, 2-3 Schnitte pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes. 2 alternative Vorschläge zur Eingrünung: - Bepflanzung von mind. 30% der ausgewiesenen Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen II.+III. Ordnung sowie heimischen Wildsträuchern oder - Pflanzung von 2 Obstbäumen regional bewährter Sorten als Hoch- oder Halbstamm. Stammumfang mind. 12-14cm. Verzicht auf Düngung und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel	
Aufwertung:	von I-oben nach II-oben = Faktor 1,0	
Anrechenbare Ausgleichsfläche	7,00m x 16,00m = 112m ² x 1,00 =	112 m²

8.6.3 Ausgleichsfläche A3 zu Teilflächen 3 – Aiblinger

Bezeichnung	Erläuterung	Fläche
Flurnummer:	Teilfläche von Fl.Nr. 3406/2	
Flächenanteil:	16,00m x 7,00m = 112m ²	
Eigentümer	Aiblinger	
Maßnahmeträger	Aiblinger	
Nutzung und Zustand bisher	4-5 schüriges Wirtschaftgrünland	
Ziel:	Begründung eines neuen dörflichen Ortsrandes. Eine 7m breite und 16m lange Grünzone wurde dafür festgesetzt.	
Maßnahmen:	Extensivierung der Mähwiesen, 2-3 Schnitte pro Jahr mit Entfernung des	

	<p>Mähgutes. 2 alternative Vorschläge zur Eingrünung: - Bepflanzung von mind. 30% der ausgewiesenen Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen II.+III. Ordnung sowie heimischen Wildsträuchern oder - Pflanzung von 2 Obstbäumen regional bewährter Sorten als Hoch- oder Halbstamm. Stammumfang mind. 12-14cm. Verzicht auf Düngung und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel</p>	
Aufwertung:	von I-oben nach II-oben = Faktor 1,00	
Anrechenbare Ausgleichsfläche	7,00m x 16,00m = 112m ² x 1,00	112 m²

8.6.4 Ausgleichsfläche A4 zu Teilflächen 4 - Schlamb

Bezeichnung	Erläuterung	Fläche
Flurnummer:	Teilfläche von Fl.Nr. 3408	
Flächenanteil:	15,00 x 11,50m = 170m ²	
Eigentümer	Schlamb	
Maßnahmeträger	Schlamb	
Nutzung und Zustand bisher	4-5 schüriges Wirtschaftgrünland	
Ziel:	Begründung eines neuen dörflichen Ortsrandes. Eine 7m breite und 29m lange Grünzone wurde dafür festgesetzt.	
Maßnahmen:	<p>Extensivierung der Mähwiesen, 2-3 Schnitte pro Jahr mit Entfernung des Mähgutes. 2 alternative Vorschläge zur Eingrünung: - Bepflanzung von mind. 30% der ausgewiesenen Fläche mit heimischen standortgerechten Bäumen II.+III. Ordnung sowie heimischen Wildsträuchern oder - Pflanzung von 3 Obstbäumen regional bewährter Sorten als Hoch- oder Halbstamm. Stammumfang mind. 12-14cm. Verzicht auf Düngung und Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmittel</p>	
Aufwertung:	von I-oben nach II-oben = Faktor 1,00	
Anrechenbare Ausgleichsfläche	15,50m x 11,50m = 170m ² x 1,00	178 m²

Ausgleichsflächen gesamt		842 m²
-------------------------------------	--	--------------------------

9. 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 entscheidender Bedeutung.

Zur Vermeidung eines Vollzugsdefizites wird deshalb die Überwachung der festgesetzten Grünordnungs- und Kompensationsmaßnahmen empfohlen.

Für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen selbst sind die Planungsbegünstigten verantwortlich. Grundlage dafür ist die Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten in das Grundbuch. Durch dingliche Sicherung ist die dauerhafte Funktion der Ausgleichsflächen zu gewährleisten und im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages abzusichern.

Überwachungsschwerpunkte und Termine:

9.1 Mit Durchführung einer Baumaßnahme sind auch die grünordnerischen Festsetzungen (Baum- und Strauchpflanzungen, Ansaaten) durchzuführen.

Dies ist spätestens in der auf die Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes folgenden Pflanzperiode zu kontrollieren.

9.2 Spätestens 1 Jahr nach Abschluss einer Baumaßnahme sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen umzusetzen.

Nachzuweisen sind:

- Verwendung heimischer (autochthoner) Gehölze lt. Vorgabe in den Festsetzungen
- Kontrollprüfung 1 Jahr nach Pflanzung auf Anwuchsergebnis und Feststellung notwendiger Nachpflanzungen mit schriftlichem Nachweis
- Durchführung von Pflegemaßnahmen mit schriftlichem Nachweis
- Wiederholte Kontrolle im 4. Jahr nach Pflanzung

9.3 Mitteilung der Kontrollergebnisse an die Untere Naturschutzbehörde

10. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante Bebauung werden Flächen im Umfang von ca. 2.731m² incl. Grünflächen benötigt.

Durch die Bebauung ergeben sich folgende Auswirkungen:

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 und die Erschließungsflächen zur Veränderung der Bodenoberfläche, des Wasserhaushalts sowie des Landschaftsbildes.

3. Betriebsbedingte Auswirkungen

Dazu gehört der Anliegerverkehr wie er im Dorfgebiet alltäglich zu erwarten ist. Zur Reduzierung der genannten vorhabensbezogenen Wirkungen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Ortsrandgestaltung und private Grünflächen – siehe Satzung Punkt 12)
- Festsetzungen zu ortstypischer Bauweise, Einfriedungen, Dachgestalt und Fassaden

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

Für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen wurde für die Teilflächen 1-4 ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 793 m² ermittelt.

Dafür wurden ortsteilbezogen innerhalb der vorgesehenen Baugrundstücke 842m² landwirtschaftliches Grünland zur Verfügung gestellt. Auf diesen können anrechenbare Ausgleichsflächen von 842m² verwirklicht werden (siehe Pkt. 8.6). Damit ist der Ausgleichsbedarf erbracht.

11. Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

11.1 Allgemeines und Hinweise

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung untersucht die Auswirkungen einer Planung oder eines Vorhabens auf Tier- und Pflanzenarten, die unter einem besonderen gesetzlichen Schutz gestellt sind. Es handelt sich dabei hauptsächlich um die europäischen Vogelarten, die den Schutzvorschriften der Art. 5,9 Vogelschutzrichtlinie unterliegen, sowie um die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, für die spezielle Erhaltungsvorschriften (Art.12, 16 FFH-RL) gelten (z.B. Fledermäuse).

Die Lebensstätten von geschützten Tierarten sind in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten. Das dabei zu prüfende Artenspektrum orientiert sich an den vom Bayerischen Landesamt für Umwelt geprüften Tabellen.

Sie enthalten alle in Bayern noch vorkommende

- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- Brutvogelarten in Bayern nach dem Brutvogelatlas
- restlichen, nach BNatSchG streng geschützten Arten.

11.2 Betroffenheit

Durch die Vorhaben sind keine Gebiete mit FFH-Status betroffen.

Auch werden keine Biotope beeinträchtigt.

Die Flächen liegen am westlichen Rand des Landschaftsschutzgebietes „Hofstätter- und Rinssee“ auf einer von Jungmoränen gebildeten Kuppe.

11.3 Teilflächen und Nutzung

<u>Landwirtschaftliches Intensivgrünland</u>			
-	Teilfläche 1 mit Fl.Nr. 3453	=	ca. 1.300 m ²
-	Teilfläche 2 mit Fl.Nr. 3406/3	=	ca. 475 m ²
-	Teilfläche 3 mit Fl.Nr. 3406/2	=	ca. 480 m ²
-	Teilfläche 4 mit Fl.Nr. 3408	=	ca. 470 m ²
			2.725 m ²

Die Flächen sind 4 bis 5-schurig.

Quellenverzeichnis

- Vorentwurf Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Prutting Ortsplanungsstelle für Oberbayern / 1999
- Auszug aus der digitalen Flurkarte/Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / aus G/S exportiert am 14.09.2016
- digitales Orthophoto / Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vom 07.10.2016
- Eingriffsregelung in der Bauleitung. Ein Leitfaden Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (2003)
- Kreisverordnung des Landkreises Rosenheim vom 01.01.1974 über die Inschutznahme des Gebietes „Hofstetter- und Rinssee“
- Eigene Erhebung bei Ortseinsichten am 07.09.2016, 19.10.2016 + 2017
- Eigentümerliste Nendlberg / Gemeinde Prutting / erhalten 12.10.2016
- Mustervorlage örtliche Bauvorschriften / Gemeinde Prutting / erhalten 2016
- Bestandsaufnahme Gebiet Nendlberg- Drohnenbefliegung / Geishauser Vermessung 2017

Anlageverzeichnis:

- Anlage 1: Eingriffsflächen + Ausgleichsflächenermittlung + Ausgleichsflächen
Teilfläche 1 – Schmid
- Anlage 2: Übersicht zu den Eingriffsflächen + Ausgleichsflächen für:
Teilfläche 2 – Aiblinger/Gha
Teilfläche 3 – Aiblinger
Teilfläche 4 – Schlamb
- Anlage 3: Flächenermittlung für die Teilfläche 2
- Anlage 4: Flächenermittlung für die Teilfläche 3
- Anlage 5: Flächenermittlung für die Teilfläche 4

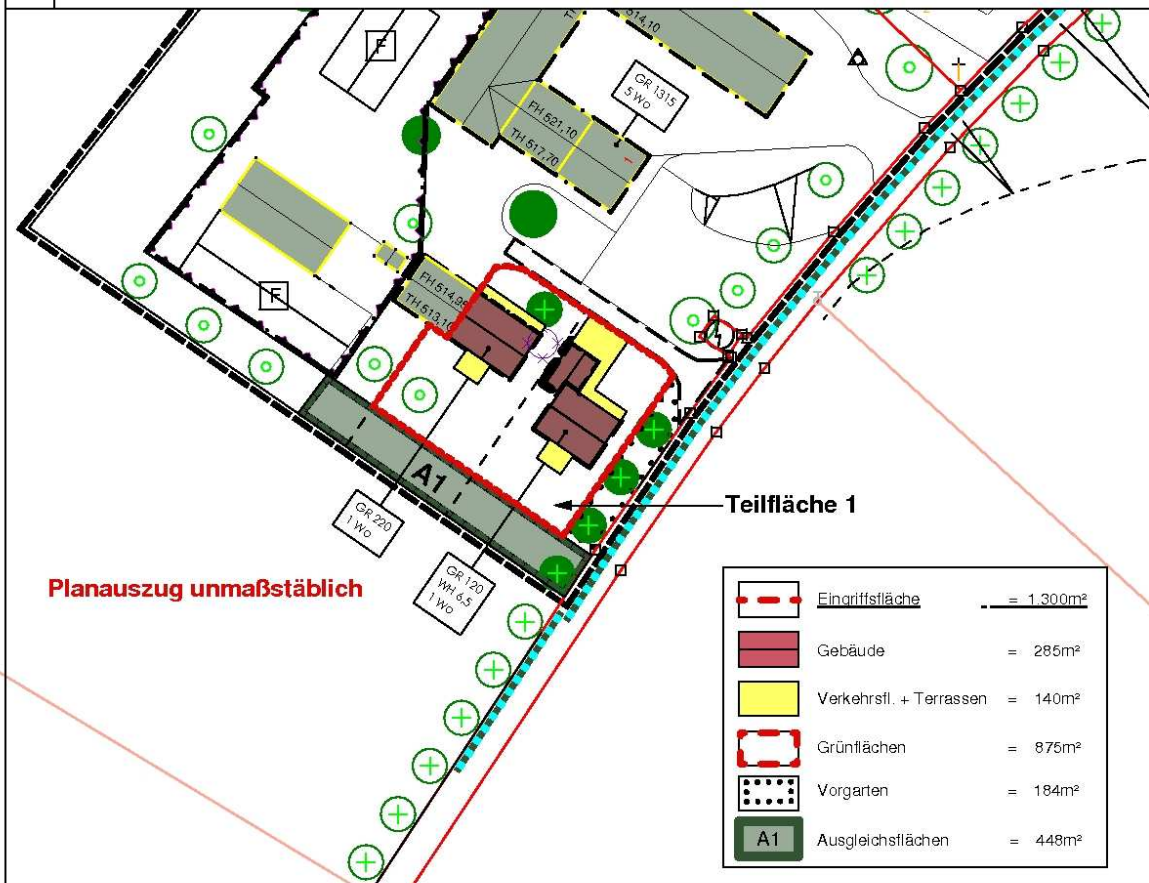
Gemeinde Prutting - Bebauungsplan Nr. 39 "Nendberg"

Anlage 1

Teilfläche 1 - Ausgleichsflächenenermittlung Schmid - Fl. Nr. 3453
(siehe auch Punkt 8 - Umweltbericht)

		Bestand	Einzelflächen Planung	Typ + Kategorie lt. Leitfaden	Faktor ft. Leitfaden	gewählter Faktor	notwendige Ausgl. fl.	Anrechenbare Ausgl. fl. auf Fl. Nr. 3453
1.1	hofnahe Wiesenflächen = Eingriffsflächen	1.300m ²		Typ B I - oben	0,50	0,30	390	
1.2	Verkehrsf lächen + Terrassen		140m ²					
1.3	Hauptgebäude + Garagen		285m ²					
1.4	Zwischensumme versiegelte Flächen		425m ² =33%					
1.5	Garten bzw. Wiese		875m ²					
1.6	Notwendige Ausgl. fl.						390m²	
1.7	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches: Ortsrandzone Aufwertung von I - oben nach II - oben (s. Pkt. 8.6 - Umweltbericht) 56m x 8,00m =		448m ²			1,00		448

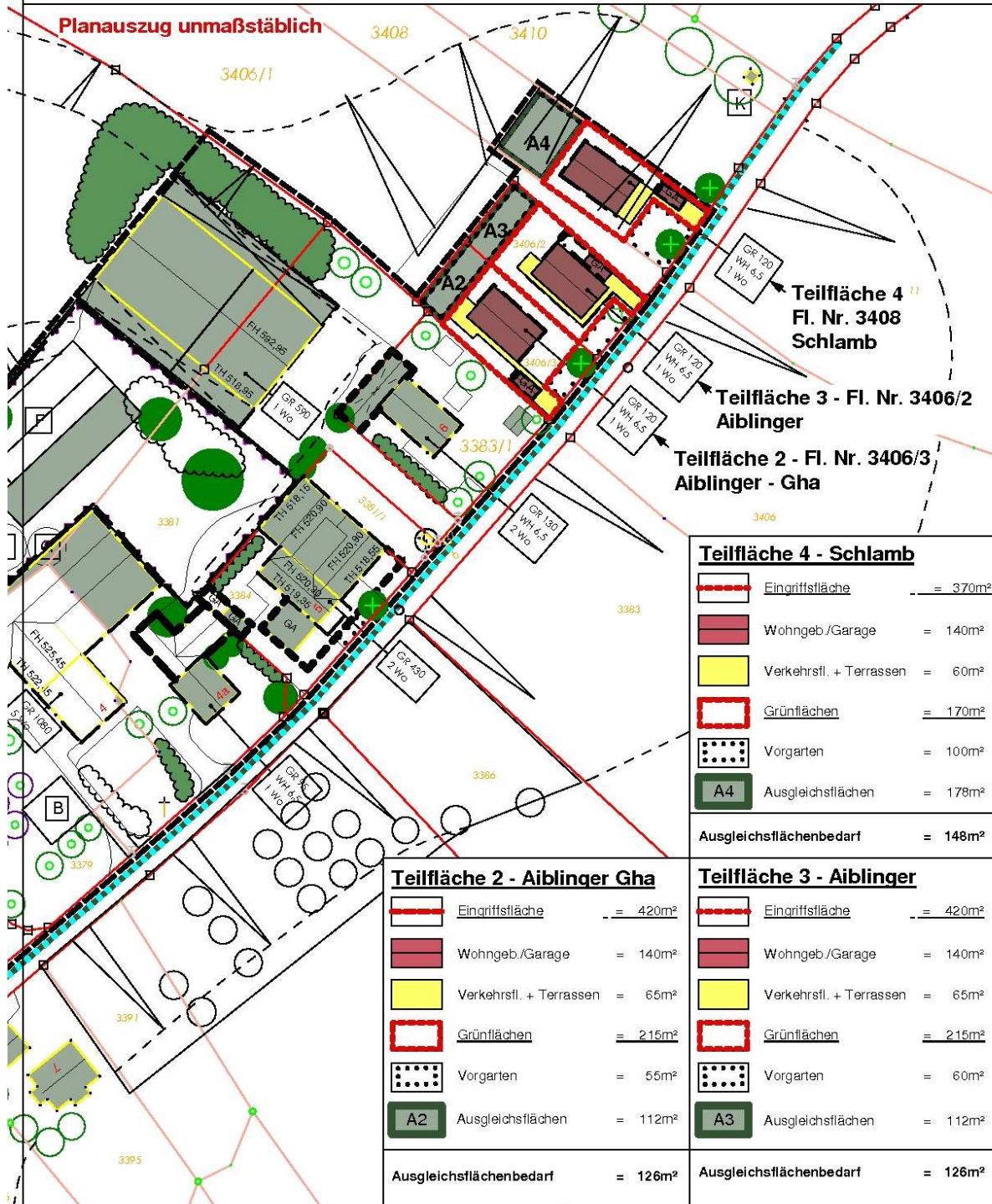
Die notwendigen Ausgleichsflächen werden somit innerhalb des Geltungsbereiches erbracht
Es ergibt sich ein Überschuss von 58m²



Gemeinde Prutting
 Bebauungsplan Nr. 39 - Nendberg

Anlage 2

Teilflächen 2-4, Fl.Nrn. 3406/3, 3406/2, 3408
 (siehe auch Punkt 8 - Umweltbericht)



**Gemeinde Prutting
Bebauungsplan Nr. 39 – Nendlberg**

Anlage 3

**Teilfläche 2 – Ausgleichsflächenermittlung Aiblinger - Gha – Fl. Nr. 3406/3
(siehe Punkt 8 – Umweltbericht)**

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Einzelfl. Planung	Typ + Kategorie lt. Leitfaden	Faktor lt. Leitfaden	gewählter Faktor	notwend. Ausgl. fl.	Anrechenb. Ausgl.fl. auf Fl.Nr. 3406/3
2.1	hofnahe Wiesenfl. = Eingriffsfläche	420m ²		Typ B I-oben	0,50	0,30	126	
2.2	Wohngebäude /Garage		140m ²					
2.3	Verkehrsfläche/ Terrasse		65m ²					
2.4	Zwischensumme versieg. Flächen		205=49%					
2.5	Garten bzw. Wiese		215m ²					
2.6	Zwischensumme Eingriffsfläche	420m²	420m²					
2.7	Festgesetzte Grünflächen zur Pflanzung von Bäumen und Entwicklung von Vorgärten		55m ²					
2.8	Notwendige Ausgleichsflächen						126m ²	
2.9	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches Ortsrandzone Aufwertung von I-oben nach II-oben (s.Pkt.8.6-Umweltbericht) 16m x 7,00m =		112m ²			x 1,00		112m ²
2.10	Fehlbedarf = 126m ² - 112m ² = 14,00m ²							

**Gemeinde Prutting
Bebauungsplan Nr. 39 – Nendlberg**

Anlage 4

**Teilfläche 3 – Ausgleichsflächenermittlung Aiblinger – Fl. Nr. 3406/2
(siehe Punkt 8 – Umweltbericht)**

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Einzelfl. Planung	Typ + Kategorie lt. Leitfaden	Faktor lt. Leitfaden	gewählter Faktor	notwend. Ausgl. fl.	Anrechenb. Ausgl.fl. auf Fl.Nr. 3406/2
-----	-------------	---------	-------------------	-------------------------------	----------------------	------------------	---------------------	--

3.1	hofnahe Wiesenfl. = Eingriffsfläche	420m ²		Typ B I-oben	0,50	0,30	126m ²	
3.2	Wohngebäude /Garage		140m ²					
3.3	Verkehrsfläche/ Terrasse		65m ²					
3.4	Zwischensumme versieg. Flächen		205=49%					
3.5	Garten bzw. Wiese		215m ²					
3.6	Zwischensumme Eingriffsfläche	420	420m²					
3.7	Festgesetzte Grünfläche zur Pflanzung von Bäumen und Entwicklung von Vorgärten		60m ²					
3.8	Notwendige Ausgleichsflächen						126m ²	
3.9	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches Ortsrandzone Aufwertung von I-oben nach II-oben (s.Pkt.8.6- Umweltbericht) 16,00m x 7,00m =		112m ²			x 1,00		112m ²
3.10	Fehlbedarf = 126m ² - 112m ² = 14m ²							

**Gemeinde Prutting
Bebauungsplan Nr. 39 – Nendberg**

Anlage 5

**Teilfläche 4 – Ausgleichsflächenermittlung Schlamb – Fl. Nr. 3408
(siehe Punkt 8 – Umweltbericht)**

Nr.	Bezeichnung	Bestand	Einzelfl. Planung	Typ + Kategorie lt. Leitfaden	Faktor lt. Leitfaden	gewählter Faktor	notwend. Ausgl. fl.	Anrechenb. Ausgl.fl. auf Fl.Nr. 3408
4.1	hofnahe Wiesenfl. = Eingriffsfläche	370m ²		Typ B I-oben	0,60	0,40	148m ²	
4.2	Wohngebäude /Garage		140m ²					
4.3	Verkehrsfläche/ Terrasse		60m ²					
4.4	Zwischensumme versieg. Flächen		200=54%					
4.5	Garten bzw. Wiese		170m ²					
4.6	Zwischensumme Eingriffsfläche	370m²	370m²					
4.7	Festgesetzte							

	Grünfläche zur Pflanzung von Bäumen und Entwicklung von Vorgärten		100m ²					
4.8	Notwendige Ausgleichsflächen						148m ²	
4.9	Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches Ortsrandzone Aufwertung von I-oben nach II-oben (s.Pkt.8.6-Umweltbericht) 11,50m x 15,50m		170m ²			1,00		178m ²
4.10	Die notwendigen Ausgleichsflächen werden somit innerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Es ergibt sich ein Überschuss von 178m² - 148m² = 30m²							