

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PRUTTING

MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

24. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 13.05.2019

Entwurf: 22.10.2019

Entwurf: 04.02.2020

Entwurfsverfasser:

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695
huber.planungs-gmbh@t-online.de

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

Änderung 24 a) im Bereich des Gewerbegebietes Prutting

1.0. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Prutting. Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Westen durch freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Osten durch die Staatsstraße ST 2360.

Im Süden durch die ca. 45 m breite Grünfläche zwischen Gewerbe- und Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 9 „Äußerer Mesnerberg“).

1.1 Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Erweiterungsfläche der Änderung 24a wird bis dato als Wirtschaftsgrünland und als Ackerfläche intensiv genutzt. Auf dem Flurstück Nr. 119 befindet sich eine alte Eiche als Solitärbaum.

Ein Großteil der Flächen des Gewerbegebietes ist bereits mit Produktions- und Lagergebäuden bebaut. Die privaten Verkehrsflächen sind meist versiegelt. Die unbebauten Flächen des bestehenden Gewerbegebietes sind zum Teil mit Kies befestigt worden oder befinden sich noch im Urzustand.

Durch das Baugebiet verläuft ungefähr in Nord-Süd-Richtung eine 110 KV-Leitung der DB.

Entlang der Böschung zur Staatsstraße St 2360 wurde bereits ein Gehölzstreifen mit dazwischen gepflanzten Bäumen angelegt. Der weitere Ortsrand ist größtenteils mit einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

2.0. Anlass der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Gewerbegebiet Prutting, mit all seinen Erweiterungen, wurde innerhalb weniger Jahre weitgehend bebaut. Aufgrund konkreter Neubau- bzw. Erweiterungsabsichten ansässiger Betriebe ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich; Grundlage hierfür ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Erweiterung des Plangebietes fördert das weitere gewerbliche Wachstum in der Gemeinde.

Mit der Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen kann die Gemeinde Arbeitsplätze sichern und schaffen und der Abwanderung bestehender Betriebe wegen mangelnder Erweiterungsflächen entgegenzutreten.

Die Ausweisung der Erweiterungsfläche fügt sich in die nähere Umgebung ein und ermöglicht ein zusammenhängendes Gewerbegebiet. Durch die Erweiterungsfläche verschiebt sich der äußere Rand des Baugebietes nach Westen.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting stellt das bestehende Gewerbegebiet bereits als Gewerbegebiet dar. Die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 119 ist im Flächennutzungsplan Urfassung (rechtskräftig 18.08.1998) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Eine Überplanung der derzeit gültigen Planfassung mit der Flächennutzungsplanänderung 24a wurde aus nachfolgenden Gründen erforderlich:

Einfügen der Erweiterungsfläche in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Darstellen der erweiterten Verkehrsfläche auf dem Fl.Nr. 119 Teilfläche.

Herausnahme des Eingrünungsstreifens auf den Fl.Nrn. 113/9, 113/8, 115/11, 115/12 und 115/4, da der neue Ortsrand durch die Erweiterung des Plangebietes weiter nach Westen verschoben wird.

Herausnahme des Eingrünungsstreifens längs der Lagerhalle auf Fl.Nr.113/8.

Verwendung einer neuen Flurkarte für das gesamte Gewerbegebiet mit Darstellung des aktuellen Gebäudebestandes und aktueller Verkehrsflächen.

Der Flächennutzungsplan wird mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Da die Änderungen gegenüber der bisherigen Plandarstellung sehr kleinflächig das gesamte Planungsgebiet betreffen sowie eine neue Flurkarte beinhalten, wurde das gesamte Gewerbegebiet in den Änderungsbereich 24a einbezogen.

3.0. Grünordnerische Zielsetzungen

Entlang der Außengrenzen des Plangebietes werden Grünflächen mit Gehölzpflanzungen dargestellt, um eine sanfte Einbindung des Ortsrands in die freie Landschaft zu erreichen.

3.1. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über den Gewerbering.

3.2. Nutzung und Bebauung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Nach den Zielvorstellungen der Gemeinde sollen Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs bevorzugt entlang der St 2095 im Hauptort Prutting und nicht im Gewerbegebiet untergebracht werden.

3.3. Grünordnung

Ortsrand

Mit der Ausweisung der Erweiterungsfläche erreicht das Gewerbegebiet eine nochmalige Ausdehnung nach Westen. Die Ortsrandeingrünung erfolgt gemäß Flächennutzungsplan.

Nachfolgende grünordnerische Maßnahmen dienen der Minimierung der Flächenversiegelung sowie der Ortsrandgestaltung:

Eingrünung des Gewerbegebietsrandes durch Pflanzung von heimischen Laubbäumen.

Erhaltung der Eiche als Solitärbaum und Festsetzung des Umgriffs als öffentliche Grünfläche.

Gestaltung der Straßen

Die Führung der Straßen ist so gestaltet, dass sie vorwiegend dem Anliegerverkehr dienen.

4.0. Wasserwirtschaft

Überflutungsnachweis

Für die einzelnen neu ausgewiesenen Gewerbegrundstücke soll im Zuge der Planung und des Genehmigungsverfahrens, gem. DIN 1986-100 Abschnitt 14.9.3 ein Überflutungsnachweis für einen 30-jährigen Niederschlag erstellt werden.

Hierbei soll sichergestellt werden, dass das auf dem Grundstück anfallende Wasser bis zu diesem Niederschlag auf dem Grundstück zurückgehalten und entsorgt werden kann.

Eine Ableitung über die öffentliche Regenwasserbeseitigung ist vorerst nicht vorgesehen. Das Hochwasserrisiko für die gewerblichen Erweiterungsflächen auf Fl.Nr. 119 wurde in der Bewertung der Gefahrenbetrachtung (erstellt vom Büro Stefan Marcus, Projekt Nr.18004 vom 06.08.2018) untersucht.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Lage des Gewerbegebietes innerhalb einer nach Süd-Westen hängenden Geländesenke muss mit erheblichem Anfall von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen gerechnet werden.

Umgang mit Niederschlagswasser

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.

Angaben über die Sickerfähigkeit der anstehenden Böden im Bereich der gewerblichen Erweiterungsfläche können der geotechnischen Kurzstellungnahme des Büros Dipl.Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH AZ 18010265 vom 07.01.2019 entnommen werden. Ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung auf den Erweiterungsflächen wird im Zuge der Erschließungsplanung ausgearbeitet.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer und auch keine Überschwemmungsgebiete vorhanden.

5.0. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich bestehen bereits die erforderlichen Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalschlussmöglichkeiten.

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Gemeinde Prutting.

Der Anschluss an das Leitungsnetz der Erdgas Südbayern ist im gesamten Baugebiet möglich.

6.0. Flächenbilanz

Erweiterungsfläche	ca. 0,8159 ha
Nettobauland	ca. 0,6899 ha
Straßenflächen	ca. 0,1026 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,0233 ha

Die weiteren klein- und kleinstflächigen Änderungen und Berichtigungen wurden nicht bilanziert.

7.0. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.

8.0. 110 KV-Freileitung der DB

Durch das Gewerbegebiet verläuft eine 110 KV-Freileitung der DB. Beiderseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von je 30 m Breite ausgewiesen. Innerhalb des Schutzstreifens ist jegliche Bebauung und Bepflanzung vorher mit der DB-Energie abzustimmen.

Änderung 24 b) im Bereich Salmering

1.0. Anlass und Ziel der Planung

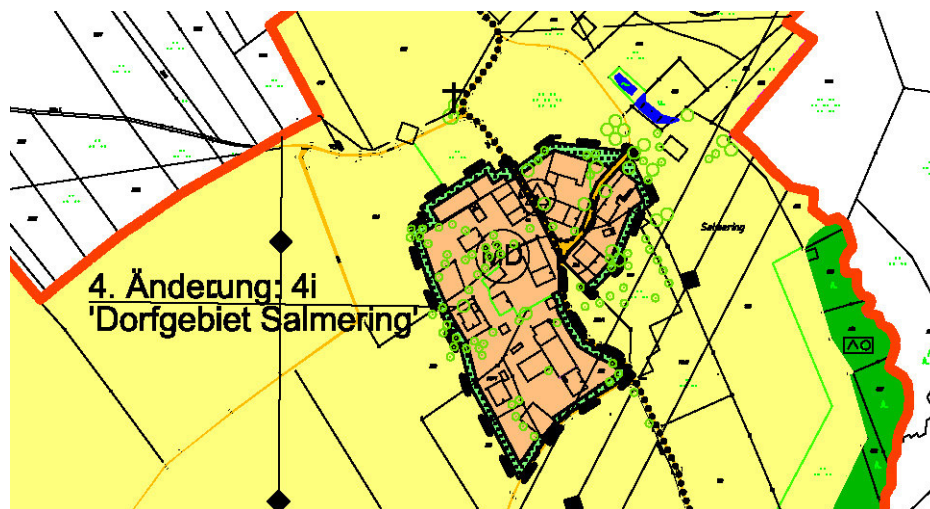
In den vergangenen Jahren wurden mehrere Baugesuche an die Gemeinde Prutting herangetragen, die auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs der Lückenfüllungssatzung betreffen. Die Gemeinde Prutting beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine maßvolle Ausweitung und Nachverdichtung des bestehenden Ortsteils Salmering, die dem Strukturwandel Rechnung trägt, und zum Schutz des Außenbereichs beiträgt. Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 08.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ gemäß § 8 Abs.2 BauGB beschlossen. Hierzu ist die Aktualisierung und Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Mit der Bauleitplanung sollen nachstehende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von zusätzlichem Bauland auf der Erweiterungsfläche
- Umnutzungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebs- und Wohngebäude
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden
- Erhaltung des Ortscharakters

Die Erweiterung des Ortsgebietes ist ohne den Bau von weiteren Erschließungsstraßen möglich.

2.0. Flächennutzung



Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam in Kraft getreten am 20.02.2008) stellt das Planungsgebiet hauptsächlich als Dorfgebiet“ dar. Die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 3573 T ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.0. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet umfasst die bestehenden Gebäude sowie die geplante Erweiterungsfläche und grenzt allseitig an landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen. Da auch hier eine aktuelle Flurkarte mit aktuellem Baubestand sowie neben der eigentlichen Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 3573 T weitere kleinflächige Änderungen und Korrekturen an verschiedenen Ortsbereichen vorgenommen wurden, wurde der gesamte Ortsbereich in den Geltungsbereich der Änderung 24b einbezogen.

4.0. Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Die Bausubstanz des Ortsteils Salmering setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Lager- und Maschinenhallen, Stallgebäuden sowie weiteren Wohn- und Garagengebäuden zusammen. Am westseitigen Ortsrand befinden sich ortsbildprägende Grünflächen mit Obstgehölzen.

5.0. Planung

5.1. Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet der Erweiterungsfläche wird wie der Bestand als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen bestimmen hauptsächlich die Ortstruktur von Salmering. Nachdem die Viehhaltung sämtlicher Betriebe aufgegeben wurde, soll die freigewordene Baustruktur auch einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorhandene Bebauung wird durch große Bauernhäuser längs der Ortsstraße und durch kleinere Wohnhäuser am Ortsrand geprägt.

5.2. Erschließung

Das Gebiet wird über die durch Salmering verlaufende Dorfstraße erschlossen. Die Breite der Straßenverkehrsfläche beträgt mindestens 4,00 m und ist ausreichend für die Erschließung des Baugebiets.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

5.3. Grünordnung

Ortsrand

Der Ortsteil Salmering weist einen mittleren Durchgrünungsgrad auf, der sich aus Gartenflächen mit Gehölzbestand zusammensetzt.

An den Ortsrändern werden teilweise Eingrünungsstreifen dargestellt, um die Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden. Teilweise werden Grünstreifen weggelassen und Ortsränder korrigiert, damit die Darstellung im Flächennutzungsplan der aktuellen Bebauungsplanung entspricht.

5.4. Wasserwirtschaft

Umgang mit Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Fl.Nrn. 495, 502 und 505 und von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und dem Regenwasserrückhaltebecken auf Fl.Nr.713/4 zugeleitet. Nach Rückhaltung von Schwemmstoffen wird das Niederschlagswasser gemäß Genehmigungsbescheid AZ III/1-632-2F vom 27.09.2007 in den Riederbach eingeleitet. Die weiteren Grundstücke verfügen über private Versickerungseinrichtungen.

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse (nach Süden und Westen abfallendes Gelände) besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser.

5.5. Ver- und Entsorgung

Der Ortsteil Salmering ist mit Trinkwasser, Strom, Telekommunikation und Schmutzwasserkanal bereits erschlossen. Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

5.6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Ortsteils Salmering ist gesichert.

6.0. Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der bayerische Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.

Als Eingriffsfläche wird nur die neue Bauparzelle auf Fl.Nr. 3573 T herangezogen.

Für die weiteren Flächen ist nach § 1a (3) 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt sind.

7.0. 110-kV Stromleitung der Bayernwerke

Am Rande des Verfahrensgebietes verläuft eine planfestgestellte 110-kV-Stromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Hinsichtlich der, in der angegebenen Schutzzone bestehenden Bau- bzw. Pflanzbeschränkungen, wird darauf hingewiesen, dass der Bayernwerk Netz GmbH die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegemaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau,

Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw..

Änderung 24 c) im Bereich Haidham

1.0. Anlass der Planung

Die Gemeinde Prutting nahm einen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Bauwunsch eines Grundeigners zum Anlass, Festsetzungen des Urbebauungsplanes sowie der nachfolgenden 1. bis 4. Änderung zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern, insbesondere z.B. inzwischen mit Gebäuden und Nebengebäuden überbaute Ortsrandstreifen sowie Verwendung einer neuen digitalen Flurkarte. Aus diesem Grund musste auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Lediglich die nordwestlich gelegene Dorfgebietsdarstellung wurde nicht in den Änderungsbe- reich 24c einbezogen, da hier auch keine kleinflächigen Änderungen dargestellt werden.

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dar.

2.0. Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet grenzt im Süden, Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen, und im Norden an die bestehende Bebauung des vormals hauptsächlich bäuerlich geprägten Ortsteils Haidham. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten leicht ab.

3.0. Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Die Bebauung des Plangebietes setzt sich vorwiegend aus Wohngebäuden mit Satteldächern und mit bis zu zwei Vollgeschossen zusammen. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind hauptsächlich mit Laub- und Obstbäumen sowie mit Strauchgehölzen bepflanzt.

4.0. Planung

4.1. Art der Nutzung

Gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan wird die bauliche Nutzung des Plangebietes bereits einerseits als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO und andererseits als Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO dargestellt.

Mit der Änderung 24c werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Einbeziehung einer bestehenden Bebauung im Norden in das Dorfgebiet MD
- Wegfall von einigen Ortsrandgrünflächen, die bereits mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen bebaut sind
- Umwidmung einer WA-Fläche in MD entsprechend der tatsächlichen Nutzung
- Verwendung einer neuen Flurkarte mit Darstellung von aktueller Bebauung und Straßenführung
- Anpassungen im Detail an die aktuelle Bebauungsplanung

4.2. Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die Edlinger Straße. Die innere Erschließung erfolgt über die Mitterhaidstraße und den Haidanger. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wurden unterirdisch verlegt um eine harmonische Straßenraumgestaltung zu gewährleisten.

4.3. Wasserwirtschaft

Großteils wird das angefallene Niederschlagswasser der bereits überbauten Grundstücke gesammelt und der Regenwassermulde am südlichen Rand des Plangebietes zugeleitet. Auf einigen Grundstücken wurden sickerfähige Böden vorgefunden, so dass eine erlaubnisfreie Versickerung vor Ort möglich ist.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes muss mit Anfall von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen gerechnet werden.

Einleitungen von Niederschlagswasser in die Straßenentwässerung werden von der Gemeinde Prutting nicht gestattet

4.4. Ver- und Entsorgung

Im räumlichen Geltungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Abwasserleitungen sind bereits in den Erschließungsstraßen vorhanden.

Die Pflege der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanäle und der Trinkwasserversorgung wird von der Gemeinde Prutting übernommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Bayernwerk AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

4.5. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich entspricht der tatsächlichen Bebauung. Es sind daher keine weiteren Kompensationsflächen erforderlich.

4.6. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes ist gesichert.

4.7. Auswirkungen der Planung

Mit der Realisierung der Planung werden durch die Nachverdichtung auf den Bauparzellen zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten von Wohn- und Garagengebäuden geschaffen.

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigen werden.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter negativ beeinflusst, da nur der ak-

tuelle Baubestand als Baufläche dargestellt und aktualisiert wurde. Es werden keine neuen Flächen versiegelt.

Die Planungsberichte wurden erstellt unter Verwendung folgender Quellen

- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting", 10. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan - Stand 14.02.2019
- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 "Salmering" mit integriertem Grünordnungsplan - Stand 14.08.2019
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Haidham Süd", 5. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan (im Verfahren nach § 13a BauGB) - Stand 21.05.2019

jeweils verfasst von Dipl.Ing. (FH) Josef Sommerer, Langhausener Straße 8, 83134 Prutting

TEIL II. UMWELTBERICHT

Änderung 24 a) im Bereich des Gewerbegebietes Prutting

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Mit der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes setzt die Gemeinde Prutting den Flächennutzungsplan in diesem Gebiet um. Wie bereits erwähnt, sollen Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende die Möglichkeit haben, Betriebe zu gründen bzw. weiterzuführen oder zu erweitern.

Die neuerliche Gebietsausweisung ergibt eine sinnvolle Abrundung zum bestehenden Gewerbegebiet.

Wegen der guten Verkehrsanbindung und der Lage am nördlichen Ortsrand ist die Fläche besonders gut für eine weitere gewerbliche Entwicklung geeignet.

Der Eingriff kann auf der im Gemeindebesitz befindlichen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen werden. Die übrigen Änderungen sind überwiegend kleinflächig und aktualisieren im Plan nur den tatsächlichen Bestand.

2.0. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“. Die Gemeinde Prutting ist dem „Allgemeinen ländlichen Raum“ zuzuordnen. (Strukturkarte Anhang 12 a Region 18)

2.2. Regionalplan 18 Südostoberbayern

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

2.3. Biotopkartierung Bayern Flachland

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:

Biotopkartierung: TK 8039 Bad Endorf und TK 8139 Stephanskirchen.

Gebiete Natura 2000 Bayern: Karte 8039 Bad Endorf und Karte 8139 Stephanskirchen.

3.0. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

3.1. Aktuelle Nutzung

Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv als Wirtschaftsgrünland bzw. Ackerland genutzt.

Die übrigen Änderungsbereiche stellen nur den tatsächlichen Bestand dar.

3.2. Schutzgut Mensch

Lärm Straßenverkehr

Zum derzeitigen Planungsstand liegt kein schalltechnischer Nachweis der Verkehrsgeräuschimmissionen im Umfeld des Gewerbegebietes vor. Nach Angaben des Straßenbauamtes Rosenheim ergab eine Verkehrszählung im Jahr 2000 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 3009 Kfz. Der LKW Anteil beträgt 467 Fahrzeuge.

Lärmemissionen – bestehende gewerbliche Anlagen

Es bestehen Vorbelastungen hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen Anlagen. Messungen der entsprechenden Schallpegel liegen derzeit nicht vor.

Verkehrsbelastung

Im Allgemeinen ist das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet als gering zu bezeichnen. Lediglich zu den Öffnungszeiten des Wertstoffhofes steigt die Verkehrsbelastung bedingt durch den Publikumsverkehr an.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die an das Gewerbegebiet angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.

Erholungsraum

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Bahnstromleitungen

In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von auf elektrische und magnetische Felder empfindliche Geräte (z.B. Herzschrittmacher) ist zu rechnen.

3.3. Schutzgut Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Flächen werden bis an die Randeingrünung hin bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Im Zuge der Bebauung wurden bereits Anpflanzungen bestehend aus einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern getätigt. Im Erweiterungsgebiet befindet sich eine erhaltenswerte alte Eiche als Solitärbaum.

3.4. Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Gebiete gemäß Biotopkartierung bzw. Artenschutzkartierung. Eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen fand nicht statt.

3.5. Schutzgut Boden und Fläche

Die Gemeinde Prutting beauftragte des Büro Ohin mit der Baugrunduntersuchung im Bereich des heutigen Wertstoffhofes. Das Wertstoffhofgelände liegt in unmittelbarer Nähe zur Erweiterungsfläche.

Die Erkundung des Bodens durch Bohrungen zeigte nachstehende Schichtenfolge:

	Tiefe	Schichtendicke
Mutterboden max.	0 - 0,40 m	bis 0,40 m
Verwitterungslehm	0,40 – 0,90 m	0,00 - 0,50 m
Moränenkies u. Sand	0,10 - 4,50 m	2,60 – 4,50 m
Geschiebemergel	ab 3,50 m	> 1,00 m

Grundwasser wurde bis in eine Aufschlusstiefe von 5,00 m nicht angetroffen.

Innerhalb der Erweiterungsfläche besteht kein Altlastenverdacht.

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen (Gülle, Dünger, Pflanzenschutzmittel), Bodenverdichtung, nachhaltige Veränderung der organischen Bodenschicht und im Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

Bodenschutz

Bei Verwendung des Oberbodens für landwirtschaftliche Zwecke ist dieser gemäß BBodSchV, Anhang 2 im Hinblick auf die Vorsorgewerte für den Wirkungspfad Boden – Nutzpflanze zu untersuchen und das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten einzuschalten.

3.6. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Gemäß geotechnischer Stellungnahme des Büros Gebauer Ingenieur GmbH Traunstein (AZ 18010265 v. 07.01.2019) wurde in den ausgeführten Bohrungen kein Grund- bzw. Schichtwasser angetroffen. Entsprechend den Angaben der hydrogeologischen Karte von Südoberbayern ist das quartäre Grundwasser auf ca. 473 m üNN und somit > 20 m uGOK zu erwarten.

Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser auf den Gewerbeflächen bzw. den Straßenflächen - mit Ausnahme des Wertstoffhofes - wird in private bzw. gemeindliche Sickeranlagen eingeleitet und vor Ort versickert. Das auf den versiegelten Flächen des Wertstoffhofes anfallende Niederschlagswasser wird in einem Stauraumkanal gesammelt und mittels Drosseleinrichtung dem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

Bedingt durch die leichte Hanglage ist es bei Starkregen möglich, dass es zu wild abfließendem Niederschlagswasser kommen kann. Deshalb sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bebauungen und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind unzulässig (§37WHG). Insbesondere Geländeänderungen, die zu Aufstauungen oder sonstigen schädlichen Auswirkungen führen könnten dürfen nicht durchgeführt

werden. Anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln und durch geeignete Maßnahmen wie z.B. wasserdurchlässige Beläge, Versickerung von Dach- und Hofflächen über die belebte Bodenzone abzuleiten.

Ein Schadstoffrisiko besteht in Folge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche.

3.7. Schutzgut Luft / Klima

Die angesiedelten Gewerbebetriebe verursachen nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden. Messwerte über Luftverunreinigungen im Gewerbegebiet liegen nicht vor.

Die Wiesenflächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Kennzeichnend für das Gebiet sind mäßig kalte Winter und mäßig warme Sommer. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

3.8. Schutzgut Landschaft

Durch die Grünland- und Ackerflächen präsentiert sich der Untersuchungsbereich (westlich der Staatsstraße) als weitgehend ausgeräumt.

Das Landschaftsbild wird beeinträchtigt durch die in Nord- Südrichtung verlaufende 110 kV Leitung der DB.

Der Rand des Gewerbegebietes ist bereits großteils eingegrünt und verbessert somit das Erscheinungsbild in der Landschaft.

Die Herausnahme der Eingrünungsstreifen innerhalb des Plangebietes hat keine Auswirkungen auf äußere Erscheinungsbild des Gewerbegebietes. Vorübergehend wird der westliche Ortsrand durch den Verlauf der neuen Straße gebildet. Mittelfristig ist eine weitere Ausweitung des Gewerbegebietes nach Westen hin zu erwarten.

3.9. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter (Bau-, Garten-, und Naturdenkmale) vorhanden. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist keine Fundstellen auf.

Sachgüter

Im Flächennutzungsplan ist die Erweiterungsfläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Sachgüter (landwirtschaftliche Flächen) sind aufgrund der bestehenden Situation geringwertig.

Die Gewerbeanlagen im vorliegenden Gewerbegebiet stellen hochwertige Sachgüter dar.

4.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1. Bei Durchführung der Planung

4.1.1. Schutzgut Mensch

Lärm Straßenverkehr

Aufgrund der mäßigen Verkehrsbelastung der ST 2360, der Anlage einer längs der Staatsstraße bepflanzten Böschung sowie des Gebäudeabstandes von mindestens 20 m zum Straßenrand ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten werden. Ein schalltechnisches Gutachten liegt derzeit nicht vor.

Lärmemissionen – bestehende und neu zu errichtende gewerbliche Anlagen

Die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm in der jeweils gültigen Fassung sind anzuwenden. Ein umfangreicher, dauerhafter, geräuschintensiver Nachtbetrieb ist nicht möglich.

4.1.2. Schutzgut Pflanzen

In den nördlichen Randbereichen werden Gehölzstreifen angelegt. Längs der weiteren Erschließungsstraße sollen Einzelbäume gepflanzt werden. Der vorhandene Solitärbaum soll erhalten werden. Um den Baum vor Beschädigungen zu schützen wird der Umgriff als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

4.1.3. Schutzgut Tiere

Für den Arten- und Biotopschutz hat die Erweiterungsfläche nur eine geringe Bedeutung. Durch die Anlage der Gehölzstreifen wird das Nahrungsangebot für Vögel und Kleintiere gegenüber der derzeitigen Nutzung als Grünland deutlich verbessert.

4.1.4. Schutzgut Boden und Fläche

Durch den Neubau von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion wird beeinträchtigt bzw. gestört. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion.

In den nichtüberbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

4.1.5. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen nicht beeinflusst. Potentiell grundwassergefährliche Betriebe sollen nicht angesiedelt werden.

Niederschlagswasser

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch die Ableitung von Oberflächenwasser ist das gesamte belastete Niederschlagswasser vor der Versickerung in eine Versickerungsmulde mit belebtem Oberboden einzuleiten.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in Versickerungsanlagen trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Der Nährstoffeintrag in das Grundwasser, bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung, wird verringert.

4.1.6. Schutzgut Luft / Klima

Durch die Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen kommt es zu einer Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung).

Weiterhin kommt es durch den Betrieb von Heizungsanlagen und den Anliegerverkehr zu Luftschadstoffimmissionen. Zu gewerblichen Emissionen liegen keine Angaben vor.

Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bleibt der Schadstoffeintrag in nahe Siedlungsgebiete begrenzt.

4.1.7. Schutzgut Landschaft

Durch die Erweiterung nach Norden wird das Gewerbegebiet Prutting sinnvoll abgerundet.

Der Rand des Gewerbegebietes ist bereits großteils eingegrünt und verbessert somit das Erscheinungsbild in der Landschaft.

4.1.8. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Neuschaffung von Gewerbebauten entstehen hochwertige Sachgüter.

4.2. Bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Planungsfläche der Erweiterung weiter landwirtschaftlich genutzt. Es müssten anderweitig GE-Flächen ausgewiesen werden, ortsansässige Betriebe könnten nicht an Ort und Stelle erweitern.

Bei Nichtdurchführung der Planung im Bereich des Bestandes würde sich nichts ändern.

5.0. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Beschränkung der Lärmbelastung durch Anwendung der TA Lärm, der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau und der 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordnung.

Schutzgut Wasser

Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.

Die Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes trägt zur Grundwasserneubildung bei.

Schutzgut Landschaftsbild

Verbesserung des Ortrandes durch Festsetzung von Gehölzstreifen bestehend aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schaffung neuer Lebensräume für Kleintiere und Pflanzen im Gehölzstreifen.

6.0. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Prutting stehen derzeit keine ausreichenden weiteren Flächen, die eine Ausweisung eines Gewerbegebietes erlauben, zur Verfügung. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes am Westrand bestehen keine weiteren Planungsalternativen.

Die anzusiedelnden Betriebe sind der Gemeinde bereits bekannt.

7.0. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Mit Beendigung einer Baumaßnahme sind die Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Abnahme der Freiflächen durch das Bauamt nach Fertigstellung von Umbau bzw. Ausbaumaßnahmen.

8.0. Zusammenfassung

Gemeinsam mit dem bereits bestehenden Gewerbegebiet ermöglicht die weitere Gebietsausweisung nach Westen eine sinnvolle Abrundung des Baugebiets.

Der vorgesehene Standort eignet sich hinsichtlich der Anbindung an die St 2360 hervorragend, da keine Siedlungsgebiete von Anlieger- und Lieferverkehr beeinträchtigt werden.

Die Erweiterungsfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Gewerbegebiet. Dadurch werden der Erschließungsaufwand sowie der zusätzliche Verbrauch an Grund und Boden minimiert.

Die Grundstücksausnutzung ermöglicht nur geringfügige Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet. Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen daher auf den Ausgleichsflächen der Gemeinde Prutting westlich des Ortsteils Edling (Fl.Nr. 1210). Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Durch die Überplanung des Bestandes wird die aktuelle Planung dem Bestand angepasst. Dies hat keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Änderung 24 b) im Bereich Salmering

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele

Mit der vorliegenden Planung soll eine maßvolle Ausweitung und Nachverdichtung des bestehenden Ortsteils Salmering erzielt sowie die Planung dem aktuellen Bestand angepasst werden.

2.0. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland.

Die Gemeinde Prutting ist dem Allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen.

2.2. Regionalplan 18 Südostoberbayern

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Siedlungsgebiete (B I, Abs. 2.1 Z)

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. An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Siedlungswesen (B II, Abs. 3.3 Z)

Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind.

2.3. Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:

Biotopkartierung: TK 8039 Bad Endorf und TK 8139 Stephanskirchen

Gebiete Natura 2000 Bayern: Karte 8039 Bad Endorf und Karte 8139 Stephanskirchen

2.4. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Prutting

Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam in Kraft getreten am 20.02.2008) stellt das Plangebiet hauptsächlich als Dorfgebiet dar. Die Erweiterungsfläche auf Fl.Nr. 3573 T ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

3.0. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

3.1. Aktuelle Nutzung

Die Bausubstanz des Ortsteils Salmering setzt sich hauptsächlich aus landwirtschaftlichen Wohngebäuden, Lager- und Maschinenhallen, Stallgebäuden sowie weiteren Wohn- und Garagengebäuden zusammen. Die Erweiterungsfläche wird derzeit intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt.

3.2. Schutzgut Mensch

Lärm Straßenverkehr

Durch den Ortsteil Salmering führt die Dorfstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Lärmemissionen – bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Anlagen

Es bestehen Vorbelastungen hinsichtlich der vorhandenen gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Anlagen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die an das Plangebiet angrenzenden Grünlandflächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen.

Erholungsraum

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

3.3. Schutzgut Pflanzen

Im Ortsteil Salmering findet man durch die lockere Bebauung Gartenflächen mit Obstbäumen sowie mit verschiedenen einheimischen Gehölzen vor. Auf den Fl.Nrn. 495, 502 und 505 sind größere befestigte Hofflächen, Maschinenhallen, Güllebehälter und Fahrsilos vorhanden. Die an das Planungsgebiet anliegenden landwirtschaftlichen Flächen werden bis an die Randeingrünung hin bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Erweiterungsgebiet nicht vorhanden.

3.4. Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Gebiete gemäß Biotopkartierung bzw. Artenschutzkartierung. Eine aktuelle Erfassung einzelner Tiergruppen fand nicht statt.

3.5. Schutzgut Boden und Fläche

Die geologische Karte weist hier würmeiszeitliches Moränengebiet aus.

Innerhalb der Erweiterungsfläche besteht kein Altlastenverdacht.

Vorbelastungen bestehen infolge landwirtschaftlicher Nutzung durch Anreicherung von Nähr- und Schadstoffen (Gülle, Dünger, Pflanzenschutzmittel), Bodenverdichtung, nachhaltige Veränderung der organischen Bodenschicht und im Bereich der Straßen durch Bodenversiegelung.

3.6. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Bohrungen zur Feststellung des Grundwasserspiegels wurden nicht durchgeführt. Soweit bekannt, ist im Gründungsbereich der vorhandenen baulichen Anlagen kein Grundwasser angetroffen worden. Es ist jedoch mit Schichtwasser zu rechnen.

Niederschlagswasser

Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregen mit wild abfließendem Niederschlagswasser zu rechnen.

Ein Schadstoffrisiko besteht in Folge der langjährigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche.

3.7. Schutzgut Luft / Klima

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe sowie die bereits angesiedelten Gewerbebetriebe verursachen geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden.

Messwerte über Luftverunreinigungen im Plangebiet liegen nicht vor.

Die Wiesenflächen stellen ein Kaltluftentstehungsgebiet dar.

Kennzeichnend für das Gebiet sind mäßig kalte Winter und mäßig warme Sommer. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

3.8. Schutzgut Landschaft

Der Ortsteil Salmering liegt auf einer weit einsehbaren Geländekuppe. Durch die umliegenden Grünland- und Ackerflächen präsentiert sich der Untersuchungsbereich als weitgehend ausgeräumt.

Der Ortsrand von Salmering ist bereits großteils eingegrünt und verbessert somit das Erscheinungsbild in der Landschaft.

Das Landschaftsbild wird durch die in West-Ost verlaufende 110 kV-Leitung der Bayernwerk AG beeinträchtigt.

3.9. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter (Bau-, Garten-, und Naturdenkmale) vorhanden. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist keine Fundstellen auf.

4.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

4.1. Auswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1.1. Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Durch Abbruch, Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen ist während der Bauzeit mit Lärm-, Geruchs- und Staubbelastrungen zu rechnen. Da diese Störungen nur temporär auftreten, sind deren Auswirkungen als gering zu bewerten.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die für ein Dorfgebiet zulässige Mischnutzung aus Gewerbe, Landwirtschaft und Wohnen ist unter Berücksichtigung von immissionsschutzrechtlichen Schutzmaßnahmen möglich.

Ortsübliche Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben und Gewerbebetrieben sind unter Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Gesetze zu dulden.

Die vorliegende Planung beansprucht keine Flächen, die der Erholung dienen und hat somit keine negative Auswirkung auf die Erholungsqualität.

4.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Baubedingte Auswirkungen

Die neue Baufläche wird der Grünlandbewirtschaftung entnommen.

Die Auswirkungen durch die Eingriffe sind als mittelschwer einzustufen.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Vergleich zum Ausgangszustand kommt es durch die Planung zu keinen erheblichen Veränderungen in Bezug auf die Nutzung der überbauten Flächen. Entlang der Ortsränder werden Flächen für die Ortsrandeingrünung festgelegt, die von Bebauung freizuhalten sind. Die anlagenbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Für den Arten- und Biotopschutz hat die Erweiterungsfläche nur eine geringe Bedeutung. Durch die Anlage der Gehölzstreifen wird das Nahrungsangebot für Vögel und Kleintiere gegenüber der derzeitigen Nutzung als Grünland deutlich verbessert. Mit den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff minimiert.

4.1.3. Schutzgut Boden und Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen werden Mutter- und Oberboden abgetragen und beseitigt oder seitlich gelagert. Da das Plangebiet jedoch größtenteils bebaut ist, sind die baubedingten Auswirkungen als gering zu bewerten.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Beim Neubau von Gebäuden und der Anlage von Kfz-Stellplätzen werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion wird beeinträchtigt bzw. gestört. Durch das hohe Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies eine erhebliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion.

In den nichtüberbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden ist als mittlererheblich einzustufen.

4.1.4. Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Durch Baumaßnahmen kann Schichtwasser angetroffen werden.

Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen nicht beeinflusst.

Die baubedingten Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Potentiell grundwassergefährliche Betriebe sollen nicht angesiedelt werden.

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen wird das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und teilweise der Fl.Nrn. 495, 502 und 505 dem Regenwasserrückhaltebecken auf Fl.Nr. 713/4 zugeleitet. Danach wird das von Schwebstoffen gereinigte Wasser in den Riederbach eingeleitet.

Geringfügige Belastungen können durch den Winterdienst auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entstehen.

4.1.5. Schutzgut Luft /Klima

Baubedingte Auswirkungen

Durch den Neubau bzw. die Umnutzung von Gebäuden und Verkehrsflächen kommt es zu einer Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung). Vorübergehend können geringe Staubbelastungen während der Bauphase entstehen.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb von Heizungsanlagen und dem Anliegerverkehr kommt es zu Luftschadstoffemissionen. Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Belastungen können jedoch als gering eingestuft werden.

4.1.6. Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Das Ortsbild kann während der Bauphase durch Baustelleneinrichtungen und Aushubablagung vorübergehend gestört werden. Die Auswirkungen sind als gering zu bewerten.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sollen eine gute Einbindung in das Landschaftsbild ermöglichen. Die Erweiterung des Ortes um eine Bauparzelle verändert das Ortsbild nur geringfügig.

4.1.7. Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.8. Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch die mögliche Neuansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Erhöhung der Lärmbelastung zu erwarten. Dies betrifft in erster Linie das Schutzgut Mensch.

Im Umgriff des Bebauungsplanes werden durch die Anpflanzung des Gehölzstreifens das Landschaftsbild verbessert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Fläche werden diese jedoch nur von geringer Bedeutung sein.

5.0. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

<u>Schutzgut</u>	<u>Baubedingte Auswirkungen</u>	<u>Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen</u>
Mensch	gering	gering
Pflanzen / Tiere	mittel	gering
Boden und Fläche	gering	mittel
Wasser	gering	gering
Luft / Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine

6.0. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahmen

Schutzgut Mensch

Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Bestandsgebäuden.

Schutzgut Wasser

Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.

Nutzung bestehender Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Schutzgut Landschaftsbild

Verbesserung des Ortrandes durch Darstellung von Gehölzstreifen bestehend aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen.

Geringfügige Veränderungen des Urgeländes.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schaffung neuer Lebensräume für Kleintiere und Pflanzen im Gehölzstreifen.

7.0. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung würden weitere geplante Neu- und Umbaumaßnahmen nach § 35 BauGB beurteilt und genehmigt. Unter Berücksichtigung von Umnutzungsmöglichkeiten und Bewahrung der vorhandenen Baustruktur und der Nutzung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen stellte sich die vorliegende Planung als bevorzugte Lösung heraus.

8.0. Zusammenfassung

Mit der Planung soll der Ortscharakter von Salmering erhalten und eine maßvolle Nachverdichtung und Umnutzung bestehender baulicher Anlagen ermöglicht werden.

Auf die meisten Schutzgüter sind die zu erwartenden Auswirkungen als gering einzustufen.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind durch Baumfällungen mittlere baubedingte Auswirkungen zu erwarten.

Durch Bodenaushub, Materiallagerung und Bauarbeiten wird das Schutzgut Boden und Fläche mittelschwer belastet.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Der durch die Erweiterungsfläche erforderliche Ausgleichsbedarf kann eingriffsnah erbracht werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit kamen keine Anregungen, die einen weiteren Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts erforderlich gemacht hätten.

Änderung 24 c) im Bereich Haidham

Bereits im Vorfeld der Planung wurden die Schutzgüter Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter bewertet und festgestellt, dass keines der Schutzgüter negativ durch die Planung beeinflusst wird.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurden keine neuen Erkenntnisse gewonnen, die eine weitere Detaillierung des Umweltberichts notwendig werden ließen, da durch die Planung keine wesentliche zusätzliche Versiegelung erfolgt.

Die Umweltberichte wurden erstellt unter Verwendung folgender Quellen

- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 7 "Gewerbegebiet Prutting", 10. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan - Stand 14.02.2019
- Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 48 "Salmering" mit integriertem Grünordnungsplan - Stand 14.08.2019
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11 "Haidham Süd", 5. Änderung, mit integriertem Grünordnungsplan (im Verfahren nach § 13a BauGB) - Stand 21.05.2019

jeweils verfasst von Dipl.Ing. (FH) Josef Sommerer, Langhausener Straße 8, 83134 Prutting

Prutting,

Rosenheim, 04.02.2020

Hans L O Y

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH