Gemeinde Prutting

LANDKREIS ROSENHEIM

Vorentwurf
Stand 24.03.2023

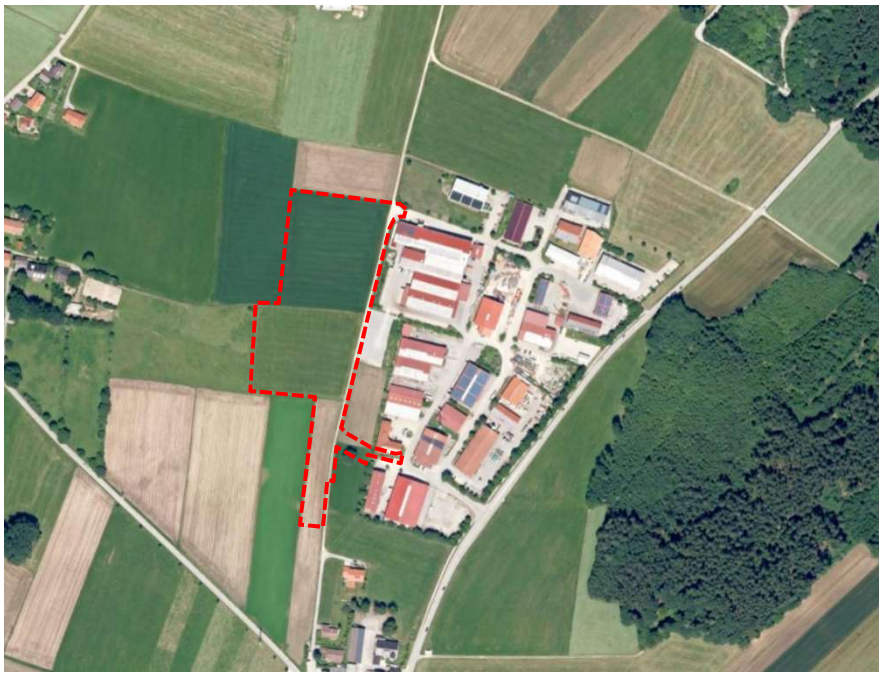
Bebauungsplan Nr. 55 **„Gewerbegebiet Prutting West“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Prutting erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan

in der Fassung vom …….

als Satzung vom ……. .



Gemeinde
Prutting
Kirchstraße 5
83134 Prutting

Tel. 08036 / 3073 0
info@prutting.de

INHALTSVERZEICHNIS

A	**Begründung**	**4**
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Innenentwicklung	4
A.3	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.5	Bestandsaufnahme und Bewertung	11
A.5.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	11
A.5.2	Erschließung und Infrastruktur	12
A.5.3	Denkmalschutz	13
A.5.4	Boden	13
A.5.5	Grundwasser / Sickerfähigkeit	14
A.5.6	Oberflächengewässer / Niederschläge	15
A.5.7	Schutzgebiete	16
A.5.8	Vorbelastungen	17
B	**Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen**	**18**
B.1	Ziele der Planung	18
B.2	Bebauungsplankonzept	18
B.2.1	Städtebauliches Konzept	18
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	19
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	20
B.2.4	Höhenentwicklung	21
B.2.5	Überbaubare Grundstücksflächen	22
B.2.6	Abstandsflächen, Abstände	23
B.2.7	Nebenanlagen, Garagen und Carports	23
B.2.8	Dächer	24
B.2.9	Solaranlagen und Photovoltaikanlagen	25
B.3	Grünordnungskonzept	26
B.4	Erschließung	28
B.5	Immissionen und Emissionen	31
B.6	Artenschutzrechtliche Belange	31
B.7	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	33
B.8	Versickerung und Starkregenereignisse	37
B.9	Klimaschutz und Klimaadaption	38
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	39
B.11	Flächenbilanz	39
C	**Umweltbericht**	**40**
C.1	Einleitung	40
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	40
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	43
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	43
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	47
C.2.1	Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt	47
C.2.2	Schutzgut Fläche	49
C.2.3	Schutzgut Boden	50
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	51
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	53
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	54
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	54
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	55

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 56
C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes 56
C.4.1 Abfälle 56
C.4.2 Abwasser 57
C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien 57
C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität 57
C.4.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden 57
C.4.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen 57
C.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 58
C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 58
C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 59
C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 59
C.6.2 CEF-Maßnahmen 61
C.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 61
C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 65
C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 65
C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken 65
C.10 Datengrundlage 66
C.11 Zusammenfassung 66
C.12 Quellenverzeichnis 68

D Zusammenfassende Erklärung 69
D.1 Einleitung 69

E Ausfertigung 69

Bauleitplanung

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de

Grünordnung / Umweltprüfung

Schelle Heyse Behr
Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34
83093 Bad Endorf
Tel: 08053-518
la@schelle-heyse.de

Projektnummer: 1227

Anhang

Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 15.11.2021; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung

Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 06.09.2022; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung

Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Gewerbegebietes Prutting West vom 12.08.2022; Projekt-Nr. 01034; EGT GmbH

Verkehrsgutachten Bebauungsplan Nr. 54 „GE Prutting Nord und West“ vom 04.05.2022; Projekt-Nr. 29103.02; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse vom 24.03.2023, Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbB

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Um die örtliche Wirtschaft zu stärken und heimischen sowie regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Freifläche in ein Gewerbegebiet umgenutzt werden.

Das Planungsgebiet schließt westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet Prutting (Inkrafttreten Bebauungsplan Nr. 7 1994) an. Die letzte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ (10. Änderung) wurde vom Gemeinderat Prutting als Satzung im Jahre 2019 beschlossen.

Da das Gewerbegebiet Prutting bereits nahezu vollumfänglich bebaut ist und auch sonst auf dem Gemeindegebiet keine größeren oder zusammenhängenden freien Flächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden sind, soll nun das „Gewerbegebiet Prutting West“ entwickelt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für diese weitere Gewerbeentwicklung zu schaffen, hat der Gemeinderat Prutting am 13.07.2021 und 13.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ beschlossen. So soll eine gesunde und nachhaltige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde ermöglicht und die Vitalität der Gemeinde gestärkt werden.

A.2 Innenentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen und Zielen des LEP 2020 (1.1.3 G; 3.2 Z) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

Entsprechende Flächen, die sich aufgrund Lage, Größe oder deren direkte Umgebung für eine gewerbliche Nutzung eignen, sind in der Gemeinde Prutting im Rahmen von Brachen, Konversionsflächen oder unbebauten Grundstücken nicht vorhanden bzw. sind diese nicht zugänglich. Zudem erscheint eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand für Gewerbenutzungen aufgrund des benötigten Flächenbedarfs der Einzelnutzungen nicht sinnvoll. In der Gemeinde Prutting sind heute keine freien Gewerbegebietsflächen vorhanden. Weiter sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting (Stand 01/2021) keine größeren zusammenhängenden Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, die noch nicht im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut wurden.

Die bestehenden Flächenpotenziale sind im Einzelnen in einer „Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse“ untersucht wurden. Die Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Auf deren Darstellungen wird hingewiesen.

Somit erfolgt in Abrundung mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebiet Prutting im Westen die Ausweisung der neuen Gewerbegebietsflächen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Ausweisung von Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen ist in den vorherigen Absätzen begründet. Durch die unmittelbare Lage des Planungsgebiets an der bestehenden Erschließung durch die „Technikstraße“ und den möglichen Anschluss an den „Gewerbering“ sowie durch die Anbindung an die baulich genutzten Flächen des Gewerbegebiets im Osten wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst begrenzt.

Wald ist im hier gegenständlichen Bebauungsplan nicht betroffen.

Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes

Im Rahmen des Bebauungsplans werden räumlich unabhängig vom eigentlichen Geltungsbereich Ausgleichsflächen entwickelt. Der notwendige Ausgleich von 14.384 m² erfolgt auf Flächen des Ökokontos der Gemeinde Prutting auf Teilfläche Flurstücks Nr. 1210 Gemeinde und Gemarkung Prutting (Ökokontoflächen westlich Edling). Dies erfolgt jedoch planungsrechtlich „außerhalb“ des Bebauungsplanverfahrens. Diese Flächen sind nicht Teil des Planungsumgriffs.

A.3 Lage und Größe des Planungsgebietes

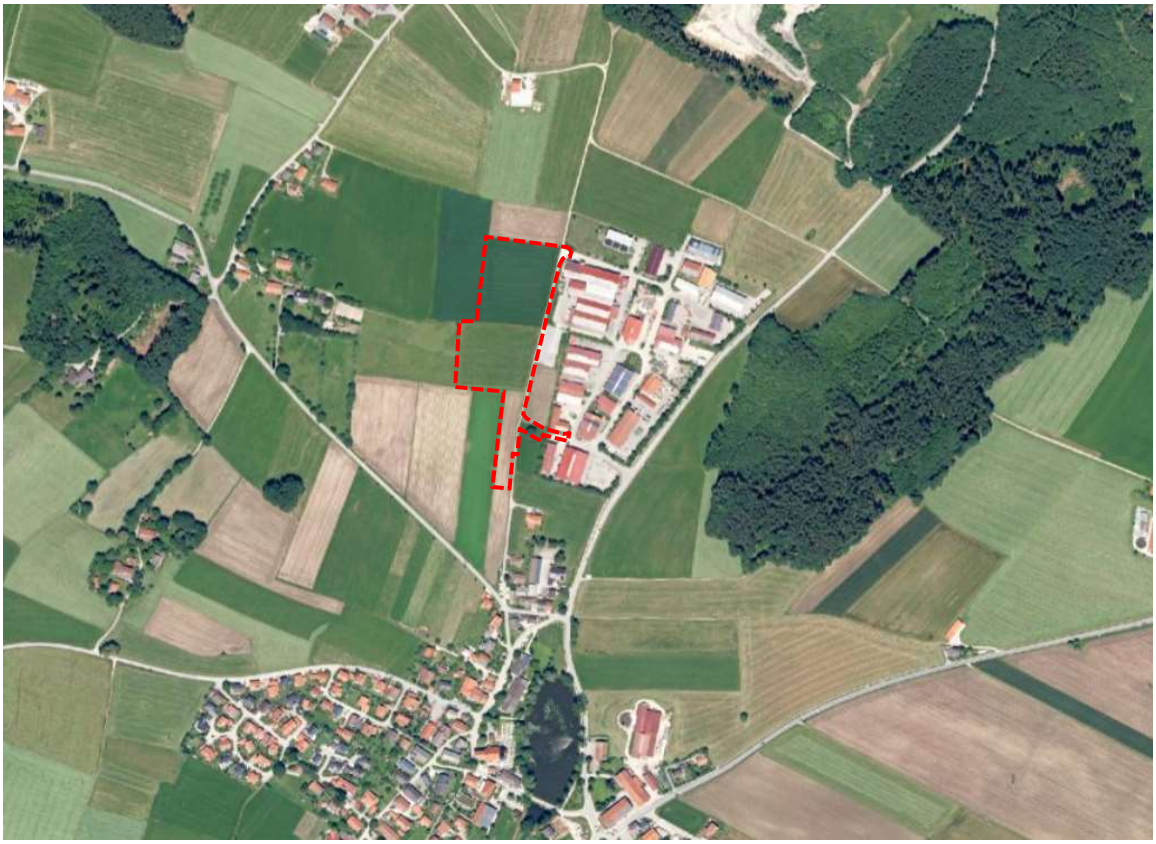


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes am bestehenden Gewerbegebiet – rot – ohne Maßstab

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Ortschaft Prutting, ca. 0,6 km des Ortskerns, und schließt im Westen des bestehenden Gewerbegebietes Prutting an. Es liegt im Voralpinen Hügel- und Moorland im Naturraum 038 Inn-Chiemsee-Hügelland. Die Flächen des Planungsgebietes werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt sowie befindet sich im Osten ein öffentlich gewidmeter Feldweg.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 128, 131/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 113/24 (Technikstraße), 115/13, 119/1, 127 und 130. Es weist eine Größe von ca. 3,07 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 370 m. In Ost-West-Richtung sind es zwischen ca. 120 m und 32 m.

Im Osten wird das Planungsgebiet durch das Gewerbegebiet Prutting begrenzt. Im Norden, Westen und Süden befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Weiter südlich befinden sich die Siedlungsflächen von Prutting.

A.4 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsplan Bayern (aktualisiert 2020) befindet sich die Gemeinde Prutting im Südwesten der Region Südostoberbayern (Nr. 18) und ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umliegenden Gemeinden im Westen, Norden und Osten sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, die Gemeinden im Südwesten und Süden als Verdichtungsraum.

Für die Region 18 ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausberechnet.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:
(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.
-> Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

1.1.1 (G) Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

-> Schaffung von Entwicklungspotenzialen für örtliche Gewerbetreibende

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

-> Neuausweisung von Gewerbe da bestehende Flächen ausgeschöpft sind und keine Konversionsflächen oder Ähnliches zur Verfügung stehen.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

-> Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbestandorts, Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Firmen

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (…)
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.

-> Sicherung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für lokale Betriebe

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

-> Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung. Möglichst hohe Dichte unter Abwägung mit den übrigen Belangen.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

-> größere, für eine Gewerbeentwicklung geeignete Flächen/Brachen im Sinne der Innenentwicklung sind nicht vorhanden. Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehender gewerblicher Struktur und Erschließung

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung Erweiterungs- und Umsiedlungsmöglichkeiten ansässiges Gewerbe

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
-> Erweiterung bestehender Flächen an bestehender Erschließung. Abrundung des Ortes ohne Eingriff in die zusammenhängende offene Landschaft.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Prutting befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2018) für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Die angrenzenden Gemeinden sind ebenso größtenteils als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Südwesten und Süden grenzen die Verdichtungsräume rund um das Oberzentrum Rosenheim an.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:
(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (…).

-> Belebung bzw. Sicherung des Arbeitsmarktes im ländlichen Raum durch Schaffung von Erweiterungsflächen zur wirtschaftlichen Entwicklung in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang.

A I 2.4 (G) Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (…)

-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe

A II 1.1 (G) Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. (…)

-> Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen an bereits bestehendem Gewerbe und Erschließung, Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für ansässiges Gewerbe

B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

-> Erweiterung Gewerbegebiet an bestehendem Gewerbegebiet und bestehender Erschließung, in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang, mit unmittelbarem Anschluss an regionales Verkehrsnetz

B V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (…) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.

-> Stärkung und Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur

B V 3 (G) Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (…)

-> Stärkung und Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur durch Erweiterung Gewerbegebiet an bestehendem Gewerbegebiet, in angemessenem Umfang, unter Wahrung des Landschaftsbildes und möglichst dichter Bauweise

Flächennutzungsplan

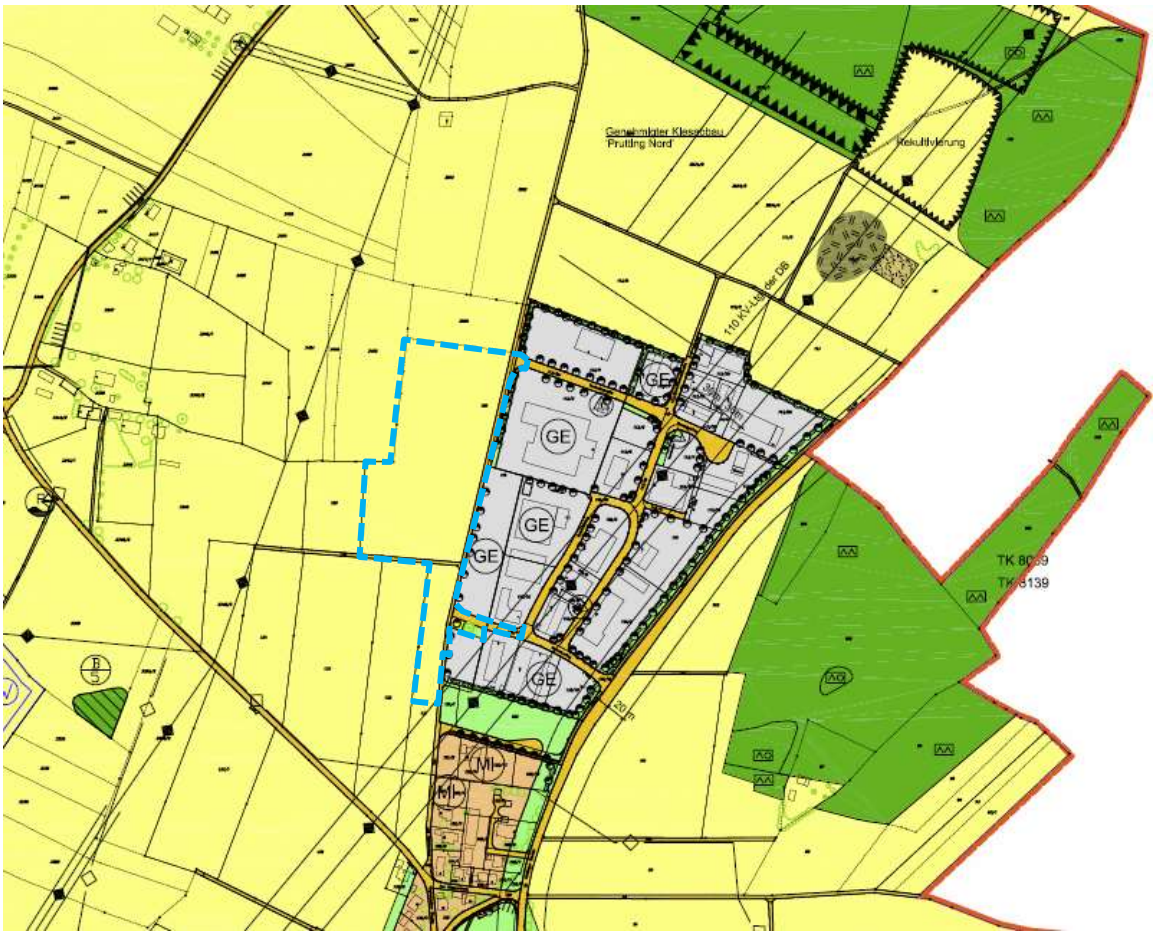


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand Januar 2021) im Planungsgebiet – blau – ohne Maßstab

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im gültigen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 1998) „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Südosten ist der Schutzzonenbereich einer 110 KV-Freileitung der DB Energie GmbH verzeichnet. Im Osten sind zudem öffentliche Verkehrsflächen dargestellt und eine kleinere Grünfläche.

Im Norden, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten sind die Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebiets dargestellt. Überlagert werden die Flächen durch die Darstellung der 110 KV-Freileitung der DB Energie GmbH mit den Schutzzonenbereichen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind geplante Bäume verzeichnet. Weiter südöstlich sind Grünflächen und Mischgebietsflächen dargestellt. Im Westen ist der Verlauf einer elektrischen Freileitung mit Baubeschränkungszone verzeichnet.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sollen weitere Gewerbegebietsflächen entwickelt werden. Die Zielvorstellungen weichen zur derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Bebauungspläne der Umgebung

Das Planungsgebiet grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet Prutting an. Die Flächen des Gewerbegebietes sind durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Prutting“ (folgend Ur-Bebauungsplan) sowie zuletzt dessen 10. Änderung überplant.

Ur-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Prutting“

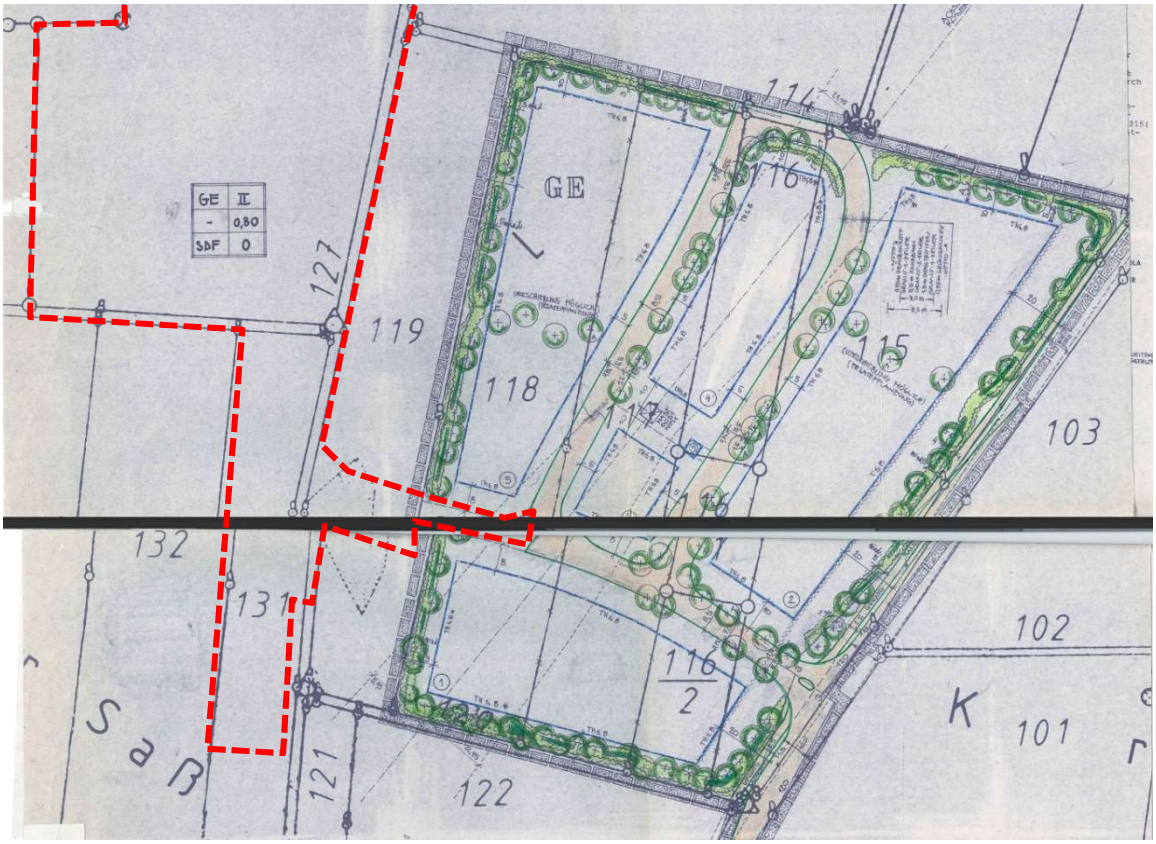


Abbildung 3: Planzeichnung des Ur-Bebauungsplans – gegenständliches Planungsgebiet in rot – ohne Maßstab

Für die überbaubaren Grundstücksflächen setzt der Ur-Bebauungsplan als Art der Nutzung Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, in dem Einzelhandelsbetriebe für Lebensmittel oder Textilien, Bürogebäude sowie Betriebe, die hochgefährliche oder hochexplosive Stoffe lagern, bearbeiten oder vertreiben, nicht zulässig sind.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist nicht zulässig. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht festgesetzt.

Die Höhenentwicklung wird mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt, jedoch mit einer maximalen seitlichen Wandhöhe von 8,0 m, bei einer maximalen Giebelbreite von 20 m.

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden mit Ausnahme von Flachdächern alle Dachformen zugelassen. Die Dachneigungen müssen mindestens 12° bis höchstens 22° betragen. Ab einer Wandhöhe von 7,0 m darf die Dachneigung 12° bis maximal 18° betragen. Dacheindeckungen sind in roter oder rotbrauner Farbe oder dunkelengobiert auszuführen (ausgenommen Kupfer).

Weiter werden Festsetzungen zur Grünordnung, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweise zu Einschränkungen im Bereich der 110-KV-Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn gemacht.

10. Änderung Ur-Bebauungsplan „Gewerbegebiet Prutting“

Abbildung 4: Planzeichnung der 10. Änderung – gegenständliches Planungsgebiet in rot – ohne Maßstab

Wie im Ur-Bebauungsplan werden in der 10. Änderung die überbaubaren Flächen ebenfalls als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, auch mit den jeweiligen Einschränkungen, sowie bauliche Art der Nutzung mit einer maximalen GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Höhenentwicklung wird gegenüber dem Ur-Bebauungsplan differenzierter je Bauraum festgesetzt. So sind Wandhöhen von 7,0 m bis 12,0 m gemäß Einschrieb zulässig. Auch ergeben sich hinsichtlich der zulässigen Dacheindeckungen keine Änderungen.

Weiter werden in Anlehnung an den Ur-Bebauungsplan Festsetzungen zur Grünordnung, Fassadengestaltung, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Hinweise zu Einschränkungen im Bereich der 110-KV-Hochspannungsleitung der Deutschen Bahn gemacht.

Der Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplans überlappt sich im Osten mit dem Geltungsbereich der 10. Änderung. In diesem Bereich sind in der 10. Änderung öffentliche Verkehrsflächen, eine Fläche als Standort für die Beseitigung von Niederschlagwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen sowie ein zu erhaltener Baum auf privaten Grünflächen dargestellt. In der Örtlichkeit sind jedoch heute keine öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der Bemaßung sowie eine Fläche als Standort für die Beseitigung von Niederschlagwasser auf öffentlichen Verkehrsflächen hergestellt.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders nachfolgende gemeindliche Satzungen relevant:

- Satzung über die Gestaltung von Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagensatzung)
- Satzung der Gemeinde Prutting über Einfriedungen (Einfriedungssatzung)
- Satzung der Gemeinde Prutting über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung)

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet fällt von Norden nach Süden, von ca. 503 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull) auf 495,5 m ü. NHN, um etwa 7,5 m ab. Im südlichen Bereich fällt das natürliche Gelände zudem von Osten nach Westen leicht ab, um ca. 2,0 m.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um aktuell unbebaute, ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Flächen.

Am östlichen Rand des Planungsumgriffs verläuft in Nord-Süd-Richtung ein geschotterter Feldweg. Dieser schließt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Mesnerberg“ an. Im Nordosten endet die öffentliche Verkehrsfläche der „Technikstraße“ in den Feldweg. Im zentralen Bereich verläuft in westliche Richtung eine schmale landwirtschaftliche Fahrt mit untergeordnetem Charakter, welche die angrenzenden Wiesenflächen erschließt.

Weiter befindet sich im Südosten eine kleine Rasenfläche mit einer alten, großen Eiche.

Umgebung

Das Planungsgebiet ist im Norden, Süden und Westen von weiteren unbebauten, ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzten Flächen umgeben.

Im Osten grenzen die als Gewerbegebiet überplanten Flächen des Gewerbegebiets Prutting an. Hier sind heute ein Großteil der Flächen überbaut bzw. werden baulich genutzt. Im Westen des Gewerbegebietes, angrenzend an den gegenständlichen Geltungsbereich, befinden sich heute einige unbebaute Grundstücke, welche heute als Wiesenflächen zu charakterisieren sind. Das Gewerbegebiet Prutting ist mit ein- bis zweigeschossigen Betriebsgebäuden, vornehmlich mit Satteldach, bebaut. Ferner befinden sich im Umfeld der Betriebsgebäude größere Stellplatzanlagen sowie nicht überdachte Ausstellungs- und Lagerflächen. Weite Teile der Flächen sind versiegelt.

Im Westen und Nordwesten bestehen in einer Entfernung von ca. 250 m bis 450 m die baulichen Anlagen von Hofstellen und zugehörigen Wohngebäuden sowie Nebenanlagen der Weiler Aich und Nendlberg.

Im Süden, im Bereich des Übergangs des Feldweges auf die Straße „Am Mesnerberg“, befinden sich Wohngebäude und weitere bauliche Anlagen der Siedlungsfläche des Hauptortes Prutting.

A.5.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist heute nicht erschlossen. Im östlichen Bereich verläuft lediglich ein geschotterter Feldweg mit untergeordnetem Charakter, welcher als öffentlicher Feldweg gewidmet ist. Im Norden besteht jedoch in unmittelbarer Nähe die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Technikstraße“. Im Südosten verläuft zudem die öffentliche Straßenverkehrsfläche des „Gewerberings“. Beide Straßen weisen einen für ein Gewerbegebiet entsprechenden Querschnitt auf und stellen eine leistungsfähige Erschließung dar.

An beide Straßenverkehrsflächen können die zukünftigen Gewerbegebietsflächen mit angemessenem Aufwand angeschlossen werden, was bereits in der 10. Änderung des Ur-Bebauungsplans berücksichtigt wurde.

Über die Straßenverkehrsflächen besteht im Osten Anschluss an die Staatsstraße St2360. Die Staatsstraße führt in Richtung Süden zum Hauptort Prutting. Hier kreuzt die Staatsstraße (nach ca. 550 m) die Staatsstraße St2095 (Rosenheimer Straße bzw. Salzburger Straße). Über die St2095 besteht in Richtung Osten Anbindung an die größeren Ortschaften Bad Endorf und weiter Prien a. Chiemsee oder Seebruck. In Richtung Südwesten verläuft die St2095 nach Stephanskirchen und weiter nach Rosenheim. Somit ist über die beiden Staatsstraßen eine Anbindung an die umliegenden Gemeinden sowie das überregionale Verkehrsnetz gegeben.

Im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. Neben der Bestimmung der aktuellen Verkehrszahlen mit Ein- und Ausfahrten im Bereich der Zufahrt des Gewerbegebietes über den Gewerbering wurden ebenfalls Prognosewerte abgebildet, welche bei der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer

Heute bestehen im Geltungsbereich weder Haltestellen für den ÖPNV noch verlaufen hier ausgebaute Rad- oder Fußwege. Die heutige landwirtschaftliche Fahrt wird jedoch durch Fußgänger/Spaziergänger und Radfahrer Prutting für Erholungszwecke genutzt.

Im angrenzenden Gewerbegebiet verlaufen entlang des Gewerberings separierte Gehwege. Parallel zur St2095 verläuft abgesetzt ein ausgebauter Geh- und Radweg in Richtung Hauptort Prutting.

Auf der Staatsstraße verkehrt die Buslinie 9492 Rosenheim – Amerang. Im Bereich des Gewerbegebietes sind jedoch keine Haltestellen vorhanden. Die nächste Haltestelle befindet sich im Hauptort Prutting, in ca. 500 m Entfernung.

Technische Infrastruktur

Aufgrund der bestehenden Bebauung und der baulichen Strukturen im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Diese liegen in den Straßenverkehrsflächen vor und reichen bis an das Planungsgebiet heran.

Im Südosten, außerhalb des gegenständlichen Planungsumgriffs, verläuft durch das bestehende Gewerbegebiet eine 110 KV-Freileitung der DB Energie GmbH. Beiderseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von je 30 m Breite ausgewiesen. Teile dieses Schutzstreifens überlagern im Süden kleine Bereiche des Geltungsbereichs. Innerhalb des Schutzstreifens ist jegliche Bebauung und Bepflanzung vorher mit der DB Energie GmbH abzustimmen. Maßgebend ist hier die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.

Innerhalb des Schutzstreifens ist mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäuden, Wege, Straßen, Beleuchtungs- und Lärmschutzmaßnahmen usw.) sowie der Endwuchshöhen möglicher Bepflanzungen zu rechnen. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen deshalb durch den jeweiligen Grundstückseigentümer der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.

Brandbekämpfung

Das Planungsgebiet liegt überwiegend mehr als 50 m von den bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit werden nach Art. 5 BayBO weitere Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr bzw. neue Erschließungsstraßen notwendig.

Im Zuge der Überplanung der gegenständlichen Flächen wird eine neue Erschließungsstraße geplant. Hier finden auch entsprechende Zufahrten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr Berücksichtigung.

Aufgrund der Lage an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet, mit vorhandener Bebauungsstruktur, ist davon auszugehen, dass eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden kann. Für die neuen Gewerbegebietsflächen sind eine Erweiterung der bestehenden Leitungen und des Hydrantennetz vorzusehen, welche die vorgegebenen Kriterien für die Löschwasserbereithaltung berücksichtigen.

A.5.3 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2023) sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.5.4 Boden

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung wurde durch das Büro EGT GmbH eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. 01034, 12.08.2022) verfasst. Die Ergebnisse sind hier zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zu entnehmen.

Bei den ausgeführten Erkundungen wurde ein Bodenschichtenaufbau bis zu einer Tiefe von 4,0 m bis 6,0 m u. GOK, bestehend aus Oberboden, Decklehm, Kies/Sand und abschließend Moränenlehm festgestellt.

Es wird empfohlen den Oberboden (durchwurzelte Humusschicht mit überwiegender Dicke von ca. 40 cm) abzutragen und ggfs. für vegetationstechnische Zwecke oder Auffüllungen zu verwenden.

Die angetroffenen Decklehm- und Moränenlehmschichten sind von ihrer Konsistenz her eher weiche bis halbfeste Böden und zudem sind diese sehr wasserempfindlich. In Verbindung mit Wasser erfolgt rasch eine Verschlechterung der Bodenkonsistenz. Die Verdichtungsfähigkeit wird mit schlecht bewertet.

Die angetroffenen Kiese/Sande eignen sich aufgrund ihrer Verdichtungsfähigkeit und Tragfähigkeit als Planum für den Straßenbau. Nach dem Aushub sind die Dicke und Qualität des noch vorhandenen Kieses zu prüfen, ob eventuell weitere Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich sind.

Da die im Bereich des Bauvorhabens durchgeführten Aufschlüsse den Baugrund nur stichpunktartig erfassen, sind wegen ungleichmäßiger Boden- und Gesteinszusammensetzungen Abweichungen gegenüber den von EGT GmbH erkundeten Untergrundverhältnissen möglich. Dadurch ergeben sich unter Umständen andere Ergebnisse hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes des Bodens, dessen Lösbarkeit und Wasserführung bzw. der Lage und Tiefen von Gründungsniveaus sowie der Standsicherheit von Böschungen. Im Zuge der Aushub- und Gründungsarbeiten muss daher überprüft werden, ob die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse mit den im Gutachten beschriebenen Bodenschichten übereinstimmen. Ggfs. werden bei tieferen Eingriffen, auch zur Gründung geplanter Bauteile, weitere Bodenaustauschmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Gründung erforderlich.

A.5.5 Grundwasser / Sickerfähigkeit

Grundwasser

Dem geotechnischen Bericht vom Büro EGT GmbH (siehe Anhang) ist zu entnehmen, dass während der durchgeführten Bohrungen kein Grundwasser angetroffen wurde. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim befindet sich keine amtliche Grundwasser-Messstelle in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens bzw. es sind keine Schwankungsbeträge des Grundwasserstandes bekannt.

Weiter wird auf Grundlage eines Grundwasser-Gleichenplans der Grundwasserstand im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen 473,50 m ü. NN in Süden und 473,70 m ü. NN im Norden angegeben (Stand Juni 2013).

Im geotechnischen Bericht wird zudem darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel Schwankungen unterliegt, die von den jeweiligen Niederschlags- und Abflussbedingungen abhängen. Es liegen jedoch keine statistischen Daten zu Grundwasserschwankungen vor, um konkrete Aussagen über die Höhe dieser Schwankungen machen zu können. Es wird deshalb empfohlen, einen Sicherheitszuschlag auf die oben genannten Grundwasserstände anzunehmen und einen hydrogeologischen Bemessungswasserstand (= höchster zu erwartender Grundwasserstand innerhalb der planmäßigen Nutzungsdauer zuzüglich Sicherheitszuschlag) und für die Bemessung von Versickerungseinrichtungen einen Wasserstand (MHW = mittlerer, höchster Grundwasserstand) von jeweils 479,00 m NHN anzusetzen.

Dem Umweltatlas Bayern ist zu entnehmen, dass im angrenzenden Gewerbegebiet mehrere Grundwasserwärmepumpen betrieben werden. Bei einem Standort im Nordosten wurden im Jahr 2008 Bohrungen durchgeführt und u.a. das Grundwasser erreicht. Der Ruhewasserspiegel wird hier mit 23,01 m u. GOK (Geländeoberkante), bei einer Bohransatzhöhe von 496,00 m ü. NN, angegeben.

Die Werte hinsichtlich der Tiefe eines möglichen Grundwasserspiegels verdeutlichen, dass ein hoher Grundwasserabstand (≥ 20 m) im gegenständlichen Planungsgebiet vorliegt. Es ist somit mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen.

Schichtenwasser

Im geotechnischen Bericht wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung zu berücksichtigen ist, dass insbesondere nach länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlägen sich aufstauendes Sickerwasser in allen Niveaus des Untergrundes ausbildet (z.B. innerhalb der Arbeitsraumverfüllung, die wasserdurchlässiger als der anstehende Boden ist). Außerdem müssen meteorologische Schwankungen berücksichtigt werden, vor allem bei Starkregen, der zu schwebenden Grundwasser oder Zuströmen von Sicker-/Schichtwasser führt. Dieses tritt nur zeitweise, jedoch mit starker Intensität auf.

Sickerfähigkeit

Gemäß dem geotechnischen Bericht sind Oberboden, Decklehm und Moränenlehm sehr gering wasserdurchlässig und für die Versickerung von Oberflächenwasser gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 nicht geeignet (kf -Wert kleiner als 1 x 10-6 m/s). Die unterlagernden Kiese weisen eine gute Durchlässigkeit auf. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser zu sammeln und dieses in ein Sicker-/Rückhaltebecken einzuleiten. Die Sohle dieser Versickerungsmulde muss im Niveau des natürlichen Kieses liegen (ggfs. Bodenaustausch mit Grobkies).

A.5.6 Oberflächengewässer / Niederschläge

Im Planungsgebiet selbst und in dessen näherer Umgebung befinden sind keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der ca. 650 m nordwestlich, hinter dem Weiler Nendlberg, gelegene Rinssee. Weiter westlich vom Planungsgebiet, in ca. 1,3 km Entfernung, befindet sich der Hofstätter See. Aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes sind hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand März 2023) weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Die südlichen Bereiche des Planungsgebietes befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Hier kann es zu Wasseraufstauungen und Schichtwasserbildungen kommen. Es ist in diesen Bereichen zu beachten, dass insbesondere bei Eingriffen in das Bodengefüge im Zuge von Baumaßnahmen von Kellern Staunässe auftreten kann.

Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Grundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet können lokale kurzzeitige Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden.

Insbesondere durch mögliche großflächige Versiegelungen im Rahmen eines Gewerbegebietes kann es hier kleinräumig zu Überspülungen und Oberflächenabflüssen kommen.

Durch den Geländeabfall in Richtung Westen und Süden lassen jedoch keine statischen Hochwässer erwarten. Hinsichtlich der weiterführenden bewegten Topographie in der Umgebung sind Oberflächenzuflüsse aus der Umgebung nicht gänzlich auszuschließen.

Die Gefahr durch kurzzeitige Überschwemmungen bzw. des Oberflächenabflusses etc. sollte bei der baulichen Ausführung Berücksichtigung finden. Entsprechende Hinweise sind der Satzung beigefügt.

A.5.7 Schutzgebiete

Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst und in dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand März 2023).

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit den kartieren Biotopsflächen 8139-0006-001 („Dorfteich in Prutting“) in ca. 350 m im Süden und 8139-0005-001 („Kleines Feldgehölz N-Prutting“) in ca. 300 m im Südwesten sowie dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00247.01 („Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth “) in ca. 400 m im Westen. Aufgrund der Entfernung und der teilweise dazwischenliegenden Bebauung ist hier jedoch nicht mit Wechselwirkungen zu rechnen.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zudem zwei Wasserschutzgebiete. Zum einen das ca. 400 m südwestlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Prutting (festgesetzt), Gebietskennzahl 2210813900064, sowie das ca. 620 m weiter westlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Vogtareuth (planreif), Gebietskennzahl 2210803900041.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland „Grundmoränenlandschaft (038-A)“ verzeichnet. Für das gegenständliche Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung sind keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen übergeordneten Ziele und Maßnahmen gelten dennoch unverändert.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (15.11.2021) sowie einem Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung (06.09.2022) durch das Büro Steil Landschaftsplanung untersucht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt fest, dass durch die gegenständliche Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden können. Detailliertere Aussagen werden in einem gesonderten Teil der Begründung unter B.6 getroffen. Weiter sind die Ergebnisse den Gutachten im Anhang zu entnehmen.

A.5.8 Vorbelastungen

Altlasten

Im westlichen Änderungsbereich sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung, als landwirtschaftlich genutzte Grün- bzw. Ackerfläche lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Immissionen / Emissionen

Die gesamte Immissions- und Emissionssituation wird im weiteren Verfahren im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden entsprechend dokumentiert.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen.

In der direkten Umgebung befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Anlagen. Die nächste Hofstelle befindet sich im Weiler Nendlberg, ca. 450 m weiter nordwestlich. Weiter befindet sich ca. 250 m nördlich vom Planungsgebiet eine landwirtschaftlich genutzte Maschinenhalle mit Fahrsilo. Diese ist dem landwirtschaftlichen Betrieb in Nendlberg zugehörig.

Anlagenlärm

Im Osten bestehen bereits Gewerbenutzungen. Somit ist mit entsprechenden Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Deren Auswirkungen werden ebenfalls in einer schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Verkehrslärm

Im Planungsgebiet besteht derzeit lediglich ein Feldweg. Angrenzend befinden sich lediglich die Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets Prutting. Die Verkehrsflächen mit relevanten Verkehrsaufkommen (St 2360) befinden sich weiter entfernt. Hier ist mit keinen relevanten Immissionen zu rechnen.

Im Rahmen der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt. In diesem wurde das Verkehrsaufkommen in der Analyse 2022, im Prognose-Nullfall 2040 und Prognose-Planfall 2040 für die schalltechnische Untersuchung gemäß der RLS-19 aufbereitet.

Emissionen

Das Planungsgebiet ist heute noch unbebaut. Somit bestehen heute keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft. Die nächsten Immissionsorte mit höherer Schutzbedürftigkeit liegen ca. 200 m südlich im Rahmen von Wohngebäuden in einem Mischgebiet an der Straße „Am Mesnerberg“.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Städtebau

Die städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Zielsetzungen sind:

- Schaffung attraktiver und gut angebundener Gewerbeflächen zur Weiterentwicklung und Zukunftssicherung der kommunalen Gewerbestruktur
- Großzügige und flexible Bebauungsstruktur, bei gleichzeitiger Sicherung der gebietsprägenden Elemente (Dachform, Höhenentwicklung, u.ä.)
- Erweiterung des bereits im Osten bestehenden Gewerbegebiets „Gewerbegebiet Prutting“
- Entwicklung der Gewerbeflächen entsprechend der Umgebung, unter Wahrung des Ortsbildes
- Planung einer flächensparenden Erschließung, mit Anbindung an bestehendes Straßennetz

Grünplanung

Die grünplanerischen Zielsetzungen sind:

- Angemessene Durchgrünung der Planungsgebiete
- Entwicklung einer angemessenen Eingrünung in Richtung Norden, Süden und Westen
- Einbettung der Bebauung in die topographischen Gegebenheiten

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen soll ortsansässigen und regionalen Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung oder deren Erweiterung in Anbindung an einen bestehenden Gewerbestandort im Norden von Prutting gegeben werden.

Die Erschließung des neuen Gewerbegebiets soll aus Richtung Nordwesten, mit Anschluss an die bereits ausgebaute Gewerbegebiets-Straße „Technikstraße“ sowie aus Richtung Süden über einen Anschluss an die Straßenflächen des „Gewerberings“ erfolgen. Somit ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz gewährleistet. Die einzelnen Grundstücke der neuen Gewerbeflächen sollen über eine entsprechend ausgebaute Durchgangsstraße erschlossen werden. Im zentralen Bereich soll ein Wendebereich hergestellt werden.

Die Bauräume auf den Grundstücken sind großzügig festgesetzt und sollen so ausreichend Spielraum hinsichtlich der Situierung und Ausrichtung der Bebauung sicherstellen sowie eine flexible Nutzung der Flächen ermöglichen. Durch die Festsetzung von Maß der baulichen Nutzung sowie einer maximalen Höhenentwicklung sollen sich die neuen Gewerbestrukturen an das bereits bestehende Gewerbegebiet im Osten angliedern. Durch gestalterische Festsetzungen zu Dächern soll ein Einfügen des neuen Gebietes in den umliegenden Bestand und allgemein in das Ortsbild sichergestellt werden. Dabei wird auch besonders auf die Lage am Ortsrand abgestellt. Auch sollen im Zuge der Neuerschließung die Nutzung von erneuerbaren Energieträgern gefördert werden.

Entlang des westlichen Geltungsbereichs soll durch die Situierung eines breiten Eingrünungsstreifens mit festgesetzter Gehölzstruktur eine Grünzäsur sowie ein Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden. Um eine Durchgrünung der neuen Gewerbeflächen sicherzustellen, sind entsprechende verkehrsbegleitende Baumpflanzungen sowie Pflanzgebote für die einzelnen Gewerbegebiete vorgesehen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die einzelnen Baugebiete im Planungsgebiet werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Dies wird der gestellten Zielformulierung gerecht, die örtliche Wirtschaftsstruktur weiterzuentwickeln und Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbebetriebe anzubieten.

Um dem Ziel der Stärkung und Weiterentwicklung der bestehenden Wirtschaftsstruktur Rechnung zu tragen und hier unerwünschte Flächenkonkurrenzen auszuschließen sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig. Büroflächen der jeweiligen Betriebe sollen auf ein geringstmögliches Maß begrenzt werden. Damit soll auch sichergestellt werden, dass sich im Gewerbegebiet vorwiegend produzierende Betriebe, Handels- oder Handwerksbetriebe ansiedeln. Aus selbigem Grund sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Nr. 2) sowie Vergnügungsstätten (Nr. 3) generell unzulässig.

Um eine im ländlichen Raum übliche Gewerbestruktur mit kleineren, zumeist inhabergeführten, Betrieben zu ermöglichen und zu unterstützen, kann entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist auch bereits im angrenzenden Gewerbegebiet der Fall. Um eine entsprechende Unterordnung des Wohnanteils gegenüber dem Gewerbeanteil sicherzustellen, ist eine maximale Wohnfläche von 150 m² festgesetzt.

Um die Funktion des innerörtlichen Einzelhandels auf integrierten Flächen nicht durch Verkaufsflächenansiedlungen am Ortsrand zu gefährden, sind Einzelhandelsbetriebe abweichend von § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig. Sie können lediglich ausnahmsweise zugelassen werden, soweit sie in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb stehen und eine diesem deutlich untergeordneten Flächenbedarf haben oder so sie der Nahversorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Beschäftigen mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen. Somit wird der Schutz der örtlichen Einzelhandelsstrukturen gewährleistet, gleichzeitig werden übliche Einrichtung zum Direktvertrieb wie Fabrikverkauf oder Ähnliches möglich. Auch können so, im Rahmen dieser Ausnahme, Kioske oder kleine Läden zur Versorgung der im Gewerbegebiet ansässigen Arbeitnehmer ermöglicht werden. Dies führt zu einem lebendigen, in sich funktionsfähigen Gewerbegebiet. Durch den Vorbehalt der ausnahmsweisen Zulässigkeit können Fehlentwicklungen hier sicher ausgeschlossen werden.

Um eine dem ländlichen Raum übliche Gewerbestruktur zu wahren und um unerwünschte, negative Beeinträchtigungen auf das direkte (Gewerbebetriebe, Natur und Landwirtschaft) und umliegende (Wohnnutzungen) Umfeld zu vermeiden, werden zudem Betriebe, die gefährliche oder hochexplosive Stoffe lagern, bearbeiten oder vertreiben ausgeschlossen. Ebenso soll so eine Gefährdung des Grundwassers und Trinkwassers ausgeschlossen werden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird je Baugebiet definiert durch:

- maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
- maximal zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO

Maximal zulässige Grundflächenzahl

Die überbaubare Grundstücksfläche, welche durch Hauptanlagen überdeckt werden darf, wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Durch die Festsetzung einer relativen Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit der jeweiligen Größe des künftigen Baugrundstücks, wird die Flexibilität für die spätere Realisierungsplanung erhöht und eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke, auch bei Grundstücksteilungen sichergestellt.

Die maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird für alle Baugebiete gleich mit 0,7 festgesetzt. Somit ist eine Überbauung der jeweiligen Grundstücke in Bezug auf die Flächengröße gleich gegeben. Die Festsetzung einer GRZ von 0,7 orientiert sich an den Werten des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“ und deren bisheriger Änderungen sowie der bestehenden Bebauung.

Um eine gewisse städtebauliche Ordnung und Struktur innerhalb der Gewerbegebietsflächen zu gewährleisten, auch hinsichtlich möglicher Außenanlagen, ergänzenden Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen erscheinen höhere Werte nicht zielführend. Die festgesetzte GRZ verbleibt somit unter den gemäß § 17 BauNVO dargestellten Orientierungswerten für die Bestimmung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete von 0,8. Auch mit einer GRZ von 0,7 für Hauptanlagen kann eine angemessene Bebauung des Gewerbegebietes gewährleistet werden und lässt gerade aufgrund der Lage am Ortsrand kleinere Lücken keine zu hohe Dichte befürchten.

Zulässige Überschreitungen

Um eine bestimmungsgerechte Nutzung der Gewerbegebietsflächen zu ermöglichen, sind neben den eigentlichen „Hauptanlagen“, welche im Rahmen der GRZ geregelt sind, auch Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen etc. erforderlich. Die maximal zulässige GRZ für Hauptanlagen darf durch weniger raumwirksame Anlagen, die eine untergeordnete Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben, überschritten werden. Dabei darf die zulässige GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO), bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO) sowie sonstigen Zuwegungen, offenen Lager- und Rangierflächen überschritten werden. Eine Überschreitung durch diese untergeordneten Anlagen, inklusive der Hauptanlagen, ist auf allen Baugrundstücken bis zu einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Diese sind gegenüber der eigentlichen Bebauung weniger raumprägend, daher ist eine Differenzierung der Festsetzung gegenüber deren Festsetzung sinnvoll.

Durch die Festsetzung einer maximalen Überbauung der Grundstücksfläche wird dem Flächenbedarf eines angemessenen Gewerbegebietes Rechnung getragen. Die Überschreitungen ermöglichen ausreichenden Spielraum zur Situierung von Nebenanlagen sowie Stellplätzen, Garagen, Lager-, Ausstellungs- und Rangierflächen. Zudem bleiben ausreichend Flächen für eine, der örtlichen Umgebung angemessenen Durchgrünung des Planungsgebietes vorhanden.

Der Orientierungswert für die Obergrenze von Gewerbegebieten für die GRZ nach § 17 BauNVO von 0,8 wird inklusive der zulässigen Überschreitung eingehalten. Somit ist der Regelungsintention des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bereits Genüge getan und eine zusätzliche Überschreitung nicht zielführend.

Tabellarische Zusammenfassung der Nutzungskennziffern

Vorschlag Baugrundstück	Fläche Baugebiet (Nettobauland)	Überbaubare Grundstücksfläche GRZ 0,7 (gem. § 19 Abs. 2 BauNVO)	Überbaubare Grundstücksfläche inkl. Nebenanlagen etc. GRZ 0,8 (gem. § 19 Abs. 2 + 4 BauNVO)
1	6.743 m²	4.046 m²	5.394 m²
2	1.039 m²	727 m²	831 m²
3	1.062 m²	743 m²	850 m²
4	3.819 m²	2.673 m²	3.055 m²
5	2.548 m²	1.784 m²	2.038 m²
6	2.070 m²	1.449 m²	1.656 m²
7	866 m²	606 m²	693 m²
8	1.204 m²	843 m²	963 m²
Gesamt	**19.351 m²**	**12.871 m²**	**15.480 m²**

Hinweis: Kleinere Abweichungen bei Flächengrößen resultieren aus Rundung der Werte

Geschossfläche

Die Festsetzung einer Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl erscheint nicht erforderlich, da die städtebauliche Anmutung durch die Festsetzungen zu Grundfläche und Höhenentwicklung präzise definiert ist. Eine Steuerung der Nutzungsintensität über eine Geschossfläche erscheint nicht notwendig und in einem Gewerbegebiet aufgrund der differenten Einzelbetriebe auch über eine GF bzw. GFZ nicht sinnvoll möglich.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird in Form einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe (OKWH) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN), im DHHN 2016, und eines obersten Gebäudepunkts (OGP) in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für die einzelnen Bauräume festgesetzt. Die Werte der Höhenentwicklung orientieren sich dabei an der Höhenentwicklung des angrenzenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“ sowie dessen Änderungen und den hieraus realisierten Baukörpern. Weiter wird vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer geplanten intensiven Ortsrandeingrünung eine entsprechend höhere Höhenentwicklung zugelassen, unter Berücksichtigung der Lage der neuen Gewerbeflächen am Ortsrand im Übergang zur freien Landschaft.

Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe definiert die städtebauliche Wirkung der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung exakt und entspricht den aktuellen Anforderungen aus der Rechtsprechung sowie ist diese nach § 18 BauNVO auch ausreichend bestimmt. Diese Höhenkote ist für die städtebauliche Erscheinung der Gebäude am entschiedensten.

Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe ist die Festsetzung einer gesonderten Wandhöhe nicht notwendig. Zur besseren Verständlichkeit der Angaben sind jedoch die möglichen Wandhöhen als Hinweis enthalten. Diese beziehen sich auf die maximale Ausnutzung der im Rahmen der Festsetzung möglichen Oberkante der Wandhöhe in Bezug auf das Bestandsgelände

Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenkante der Außenwand an der Traufseite des Daches. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

Aufgrund der bewegten Topographie teilwiese innerhalb der einzelnen Bauräume sind hier differenzierte Wandhöhen möglich. Bei der Ausnutzung der festgesetzten Höhenentwicklung durch die OKWH sind Wandhöhen in den beiden großen Bauräumen, im nördlichen und zentralen Bereich (Bauräume 1 bis 4), von ca. 8,0 bis ca. 10 m möglich. Hinsichtlich der zu pflanzenden Bäume sind hier jedoch keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im südlichen Bereich (Bauräume 5 und 6) sind Wandhöhen von ca. 8,0 m über dem natürlichen Gelände möglich. Hier wurde die mögliche Wandhöhe niedriger festgesetzt. Da in diesem Bereich die Bauräume in ihrer Ausdehnung kleiner definiert sind, lassen diese in Bezug auf das Ortsbild negative Beeinträchtigungen erwarten bei der Ausgestaltung der Baukörper. Deren flächige Ausdehnung würde hier im Konflikt mit einer zu hohen Gebäudehöhe stehen (schmale hohe Gewerbebaukörper). Weiter sind hier schmalere Eingrünungsflächen vorgesehen, welche nur durch einzelne Baumpflanzungen ergänzt werden. Somit kann es hier durch höhere Wandhöhen zu Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes kommen. Die Beeinträchtigungen durch die nun möglichen Wandhöhen werden durch die intensive Ortsrandeingrünung mit Einzelbäumen jedoch minimiert.

Die festgesetzten maximalen Oberkanten der Wandhöhe und die sich daraus ergebenen Wandhöhen orientieren sich an den Festsetzungen zur Höhenentwicklung der östlich angrenzenden Gewerbeflächen. Darüber hinaus fügen sie sich in die bewegte Topographie ein und schaffen eine homogene Höhenentwicklung innerhalb der neuen Gewerbeflächen.

Oberster Gebäudepunkt

Durch die Festsetzung der Oberkanten der Wandhöhen ist die Höhe der Gebäude an den Traufseiten im Bereich der Außenkanten geregelt. Im Rahmen von Gewerbegebieten ist mit großen und tiefen Gebäuden zu rechnen. Somit ist für die Höhe der Gebäude, gerade beigeneigten Dachflächen wie Satteldächern auch der Bereich des Firstes relevant. Um überhohe, dass Orts- und Landschaftsbild negativ beeinflussende Gebäude auszuschließen, wird neben der Oberkante der Wandhöhe auch der oberste Gebäudepunkt (OGP) festgesetzt.

Der oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des Daches, welcher weder durch bauliche Anlagen, wie das Dach (z.B. der First bei geneigten Dächern oder die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bei Flachdächern), noch durch Dachaufbauten überschritten werden darf.

Der OGP ist gegenüber der festgesetzten OKWH für jeden Bauraum identisch. Somit können auch im Bereich mit höheren zulässigen Wandhöhen keine insgesamt profilüberragenden Gebäude entstehen. In diesem Bereich sind dann flachere Dächer zu wählen.

Allgemein sind durch die Festsetzungen zur Höhenentwicklung gesunde Arbeitsverhältnisse in der Umgebung nicht negativ beeinträchtigt. Insbesondere spiegelt sich dies auch in der Anordnung der uneingeschränkten Gültigkeit der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO wider.

B.2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Norden und im zentralen Bereich der neuen Gewerbegebietsflächen werden großzügige Bauräume festgesetzt. Diese sollen eine hohe Flexibilität hinsichtlich architektonischer Lösungen sowie der Aufteilung der einzelnen Bereiche gewährleisten. Somit kann gleichzeitig den Ansprüchen größerer Gewerbebetriebe aber auch kleinerer lokaler Betriebe Rechnung getragen werden. Die Baugrenzen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen zurückgenommen, um hier entsprechende Zufahrten zu gewährleisten. Weiter sind die Baugrenzen im Süden zurückgenommen, um einen durchgängigen Korridor entlang der landwirtschaftlichen Fahrt sicherzustellen.

Im südlichen Bereich sind zwei schmalere Bauräume festgesetzt. Dies ist zum einen auf den Grundstückszuschnitt zurückzuführen und weiter ist dies bedingt, um eine gewisse qualitative Eingrünung in Richtung Westen sicherzustellen. Die beiden Bauräume sind zudem durch eine Fläche voneinander getrennt, welche von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, für mögliche Erweiterungen.

Die einzelnen Bauräume sind entlang der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche etwas zurückgenommen. Dies soll eine angemessene Eingrünung zur Straße und weiter ausreichende Sichtbeziehungen im Gebiet und im Bereich von Aus- und Einfahrten gewährleisten. Weiter sind die Bauräume im Allgemeinen an der westlichen Seite, hin zu den Flächen für Eingrünungen, zurückgenommen. Hierdurch sollen die Flächen vor baulichen Eingriffen geschützt werden und eine angemessene Entwicklung der Flächen als Ortsrandeingrünung zu gewährleisten, ohne Beeinträchtigungen. Weiter sollen so auch die zukünftigen Kronenbereiche besser geschützt sein, vor zu dicht anstehenden Gebäudefassaden.

Hinsichtlich der großzügigen Festsetzung bzgl. der Ausdehnung der einzelnen Bauräume werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, hinsichtlich einer möglichen Überschreitung.

B.2.6 Abstandsflächen, Abstände

Um gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen unverändert Anwendung.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ausreichende Abstände, hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle der festgesetzten Bauräume (wenn auch nicht an allen Stellen gleichzeitig) eine Ausnutzung der maximal zulässigen Höhenentwicklung möglich.

Von Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan zulässt, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

B.2.7 Nebenanlagen, Garagen und Carports

Im Allgemeinen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (im weiteren nur Nebenanlagen) sowie Garagen und Carports ihrem Wesen nach für die städtebauliche Ordnung und Anmutung in einem Gewerbegebiet gegenüber den übrigen Anlagen, wie Hauptgebäuden, von geringerem Belang.

Um jedoch ein städtebaulich geordnetes Bild zu gewährleisten, werden für Nebenanlagen, Garagen und Carports entsprechend ihrer Ausprägung separate Festsetzungen getroffen. So sind aufgrund ihrer Größe und der damit verbundenen städtebaulichen Wirkung Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Grundfläche größer 20 m² (einzeln oder zusammenhängend) ausschließlich innerhalb der jeweiligen Bauräume zulässig. Dies führt darüber hinaus zur Freihaltung von offenen Korridoren zwischen den Baugebieten und stellt somit eine Gliederung des Gesamtgebiets sicher.

Somit sollen auch außerhalb der Bauräume größere, zusammenhängende Agglomerationen von Nebenanlagen, Garagen und Carports vermieden werden.

Um eine umfängliche, intensive und funktionsfähige Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen sind außerhalb der Bauräume auch Nebenanlagen mit einer Grundfläche kleiner 20 m² sowie Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen, Lagerflächen sowie Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig. Diese Anlagen treten aufgrund ihrer Größe und deren Höhe nur untergeordnet „städtebaulich“ in Erscheinung. Sie können somit auch in den Zwischenbereichen zugelassen werden.

B.2.8 Dächer

Unter Abwägung funktionaler Aspekte mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes und der Gestaltung sind gegenüber der Ausgestaltung der Dachflächen einzelne Rahmenbedingungen einzuhalten. Diese sind auch mit der beabsichtigen Nutzung regenerativer Energieträger vereinbar.

Dachform

Um den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes gerecht zu werden und um eine effiziente Nutzung des Gewerbegebiets zu ermöglichen, sollen alle Dachflächen über 200 m² Grundfläche als Satteldach oder als Flachdach ausgeführt werden. Da in Gewerbegebieten größere Gebäudeumgriffe zu erwarten sind, sind geneigte Dächer bis zu Dachneigung von maximal 22° auszuführen. Somit sollen überhohe bzw. unproportionale Dächer vermieden werden.

Weiter ist der First des Hauptbaukörpers parallel zur längeren Seite des Hauptbaukörpers auszurichten und in dessen Mitte zu situieren. Entsprechend der lokalen Bautradition sind Satteldächer symmetrisch (Dachneigung auf beiden Dachseiten identisch) zu errichten. Somit werden die Dächer ebenfalls möglichst gering in ihrer Höhe gehalten.

Bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit einer Grundfläche kleiner 200 m² sind abweichend auch Flachdächer, flachgeneigte Dächer oder Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig. Somit sind auf kleineren, untergeordneten Dachflächen auch abweichende Dachausgestaltungen zulässig, auch um eine effiziente Nutzung dieser Gebäudeteile zu ermöglichen. Kleinere Anbauten an Gebäude haben eine geringere Wirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild, wodurch mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

Dacheindeckungen

Der lokalen Bautradition folgend und unter Beachtung der umliegenden Bebauung sind als Dachdeckung bei geneigten Dächern nur Dachziegel oder Dachsteine in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Untergeordnete Dachflächen, mit einer Grundfläche kleiner 200 m², sind neben den allgemein gültigen Dacheindeckungen auch als Blecheindeckungen zulässig. Diese sind ebenfalls in roten, rotbraunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Ihre „negative“ Auswirkung auf das Ortsbild wird durch Gestaltungsfestsetzungen und deren Größenbeschränkung weitgehend kompensiert.

Um störende Spiegelungen auf das Ortsbild sowie die umgebenden Landschaftsräume auszuschließen, sind Dacheindeckungen aus glänzenden oder reflektierenden Materialien nicht zulässig. Dies schließt auch ungewünschte negative Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen aus. Solaranlagen sind unter Abwägung mit ihrer Nutzung zulässig.

Aufgrund ihrer Bauweise werden für die allgemein zulässigen Flachdächer abweichende Festsetzungen getroffen. Diese sind vom Straßenraum aus in der Regel nicht einsehbar und haben somit weniger Einfluss auf das Ortsbild. Flachdächer sind als Gründächer auszuführen. Dabei muss auf der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von mindestens 10 cm aufgebracht werden. Gründächer haben einen positiven Einfluss auf das Mikroklima innerhalb des Gebietes und verringern durch ihre Speicherfunktion den Oberflächenabfluss durch anfallenden Niederschlag. Weiter bilden sie einen Lebensraum für die Fauna und Flora.

Dachaufbauten

Ziel der Festsetzungen zu Dachaufbauten ist ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild der Dächer in Abwägung mit der Funktionalität und den Nutzungsansprüchen eines Gewerbegebietes sowie eine ansprechende gestalterische Einbindung in die Umgebung. Weiter sollen Dachaufbauten der Nutzung regenerativer Energieträger nicht entgegenstehen.

Dem folgend sind beispielsweise technische Aufbauten, Kamine, Entlüftungen, Dachausstiege, Antennen- und Satellitenempfangsanlagen oder Absturzsicherungen nur bis zu 30% der Grundfläche der jeweiligen Dachfläche zulässig. Hiervon sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausgenommen, um eine effiziente Energieversorgung durch nachhaltige, regenerative Energien zu ermöglichen.

Um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden sind Antennen- und Satellitenempfangsanlagen ausschließlich auf Dächern zulässig.

Um sicherzustellen, dass sich die Dachaufbauten dem Dach und somit dem Gebäude unterordnen, darf ihr höchster Punkt maximal 2,0 m über der realisierten Dachfläche im Bereich des jeweiligen Dachaufbaus liegen. Die Oberkante des Dachaufbaus darf jedoch den festgesetzten obersten Gebäudepunkt nicht überschreiten. Um die Wahrnehmbarkeit der Dachaufbauten von der Fußgängerebene zu minimieren und somit die städtebauliche Erscheinung der Gebäude auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung zu beschränken, müssen Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika oder der Dachhaut (bei geneigten Dächern) vom Rand der Außenkante der Dachhaut im Bereich des Dachaufbaus bzw. der Attika (Außenkante) zurückspringen. Um eine effiziente Ausnutzung der Dachflächen im Zuge der Nutzung regenerativer Energieträger zu gewährleisten, gelten für Solar- und Photovoltaikanlagen abweichende Regelungen.

B.2.9 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen

In Reaktion auf den Klimawandel sowie der Energiekrise soll in Zukunft vermehrt die Nutzung regenerativer Energieträger im Vordergrund stehen. Auf Dachflächen können ohne zusätzliche Flächenversiegelung Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen angeordnet werden.

Um eine Nutzung regenerativer Energieträger zu fördern, sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Energie auf mindestens 40% (tatsächliche Paneelfläche) der nutzbaren Dachflächen der Gebäude zu errichten. Bei den nutzbaren Dachflächen handelt es sich um die Dachflächen, welche frei von anderweitigen Aufbauten oder technischen Anlagen, Dachfenstern, Ausstiegen etc. sind. Stehen der Aufbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen entsprechende Gebäudenutzungen (z.B. Glasdächer bei Gärtnereien o.ä.) oder technisch notwendige Dachausbildungen entgegen, so können Ausnahmen von einer Unterbringung solcher Anlagen in Teilen oder im gesamten zugelassen werden. Hierfür ist ein entsprechender Antrag mit Darstellung und Begründung der Thematik einzureichen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sollen sich dem Gebäude und dem Dach möglichst unterordnen, um so ein möglichst ruhiges Erscheinungsbild sowie eine ansprechende Dachlandschaft zu unterstützen. Dementsprechend sind Solar- und Photovoltaikanlagen ausschließlich als gleichmäßige, rechteckige Flächen auf dem Dach, im Neigungswinkel der Dachhaut zulässig.

Abstände zu Dachhaut sind nur im Rahmen des im konstruktiv zur Befestigung Notwendigen zulässig.

Um auch auf zulässigen Flachdächern die aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie zu ermöglichen, dürfen auf diesen Dächern Solar- und Photovoltaikanlagen aufgeständert werden. Durch das Zurücktreten um mindestens 1,0 m von der Attikaaußenkante wird die Wahrnehmbarkeit der aufgeständerten Anlagen aus der Fußgängerebene vermindert und weiterhin eine homogene Gebäudegestalt gewährleistet. Aufgrund der positiven Effekte auf das Mikroklima und die Regenwasserrückhaltung sind auch Solar- und Photovoltaikanlagen mit Gründächern zu kombinieren.

Gebäudeunabhängige Solar- und Photovoltaikanlagen sind ausgeschlossen, da die nicht bebauten Bereiche in den Baugebieten möglichst freigehalten werden sollen. Auch Flächenkonkurrenzen mit anderen Anlagen sollen ausgeschlossen werden. So wird ein ansprechendes Gesamterscheinungsbild des Gewerbegebiets unterstützt sowie ein dem „ländlichen“ Charakter fremdes Erscheinungsbild vermieden.

B.3 Grünordnungskonzept

Entsprechend der Lage des geplanten Gewerbegebiets am Ortsrand soll sich dieses möglichst gut in die umgebende Landschaft einfügen und eine angemessene qualitätvolle Ein- sowie Durchgrünung aufweisen.

Dem folgend sind entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereichs Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Eingrünung“ festgesetzt. Unterschieden werden die Flächen in zwei unterschiedliche Kategorien aufgrund ihrer Größe und Tiefe. Insgesamt wird jedoch eine einheitliche Pflanzdichte erzeugt. Innerhalb dieser Flächen sind mindestens zwei- bzw. dreireihige, lückige Feldhecke, mit einzelnen Bäumen anzulegen. Durch die umlaufende Heckenstruktur mit einzelnen Baumpflanzungen soll ein naturnaher Übergang zum umgebenen Landschaftsraum geschaffen werden. Die Feldhecke ist aus Gruppen von drei bis fünf Sträuchern derselben Art, in einem Abstand in der Reihe von ca. 1,5 m zu pflanzen. Die Reihen sind diagonal versetzt zu pflanzen. Somit soll eine durchgängige Heckenstruktur erzeugt werden, welche dennoch einen möglichst natürlichen Charakter aufweist. Im Bereich der Baumpflanzungen sind die Reihen der Hecke zu unterbrechen. Insgesamt sollen mindestens 21 Bäume und 170 Strauchgruppen aus ca. 850 einzelnen Sträucher gepflanzt werden. Um das Entwicklungsziel und die Bedeutung einer naturnahen Eingrünung nicht zu beeinträchtigen, sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jegliche Nutzungen sowie eine Bebauung (z. B. Einfriedungen oder Nebenanlagen) unzulässig.

Durch die zu pflanzenden Bäume innerhalb der Eingrünungsflächen soll das Erscheinungsbild des neuen Gewerbegebiets, mit möglichen größeren und höheren Baukörpern, gegenüber dem Landschaftsbild minimiert werden. Hinsichtlich der Breite des Eingrünungsstreifens von bis zu 10 m können die vorgeschriebenen Pflanzungen unter die Einhaltung der Abstandsregeln des AGBGB Art. 48 ohne Einschränkungen in den Flächen unterkommen. Die Aufweitungen in den Eckbereichen ermöglichen zudem die Pflanzung von Baumgruppen. Somit können auch die Abstände zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausreichend, im rechtlichen Rahmen, eingehalten werden.

Um eine gewisse Grünqualität auch auf den einzelnen Grundstücken des Gewerbegebietes zu erzeugen, ist je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Somit wird auch in Bezug auf die Grundstücksfläche eine ansprechende Durchgrünung, auch in Anbetracht der vertikalen Gliederung, sichergestellt. Je nach Grundstücksaufteilung ergeben sich dadurch innerhalb der Gewerbeflächen mindestens 25 neu zu pflanzende Bäume. Damit eine gewisse Grünqualität schnellstmöglich erzeugt wird, auch unter Anbetracht der Lage am Ortsrand, sind die Bäume spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

Durch die festgesetzten Baumpflanzungen soll eine qualitätvolle Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes sichergestellt und ein naturnaher Übergang in die freie Landschaft gewährleistet werden. Auch kann so durch Verschattung und Verdunstung ein wesentlicher positiver Effekt auf das Mikroklima im Gewerbegebiet, besonders im Kontext umfänglicher versiegelter Verkehrs- und Rangierflächen etc., erreicht werden.

Um ein angemessenes Erscheinungsbild der Straße innerhalb des Gewerbegebietes zu erzeugen und um im Hinblick auf den Klimawandel Verschattungseffekte zu erzielen, sind entlang der Planstraße ebenfalls Baumpflanzungen festgesetzt. Das Straßenprofil sieht ausreichend Platz für diese vor.

Um ortsbildunverträglichen Situationen durch die Ansammlung von abgestellten Pkws auf oberirdischen, offenen Stellplätzen vorzubeugen, ist die Anordnung zusammenhängender Stellplätze nach fünf Stellplätzen durch einen zu pflanzenden Laubbaum, gemäß Mindestqualität, zu unterbrechen. Somit entsteht eine aufgelockerte Nutzungsstruktur der Außenanlagen sowie haben die Bäume einen positiven Effekt auf das Mikroklima, durch die Verschattung der Flächen.

Um möglichst schnell und dauerhaft eine angemessene Grünausstattung gewährleisten zu können, sind Mindestpflanzqualitäten für Bäume vorgesehen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Um im Rahmen des heimischen Artenspektrums eine möglichst große Flexibilität, auch vor dem Hintergrund klimaresilienter Arten, zu erhalten, wurde auf die Festsetzung bestimmter Arten verzichtet. Durch die Einschränkung auf Arten mit einer zu erwartenden Endwuchshöhe von über 10 m soll eine den zu erwartenden großformatigen Gewerbebauten „ebenbürtige“ Grünausstattung sichergestellt werden. Auch die zu pflanzenden Strauchgruppen sollen zu einer möglichst schnellen Eingrünung des Gebietes beitragen. Daher sind einzuhaltende Pflanzqualitäten festgesetzt. Um eine optimale Entwicklung zu gewährleisten sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzenarten ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Bienen-, Insekten- und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Hinsichtlich der Verwendung heimischen und standortgerechten Arten wird auf § 40 BNatSchG hingewiesen, wonach für Pflanzungen und Begrünungen ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölze oder Saatgut aus der Herkunftsregion 17 zu verwenden sind. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Um langfristig eine angemessene Grünausstattung des Gewerbegebietes sicherzustellen, sind die zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit und nach dem vollständigen Absterben entfernt werden. Zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Grünausstattung sind Bäume und Sträucher entsprechend den Anforderungen an die Neupflanzungen in der nächsten (auf die Entfernung folgenden) Pflanzperiode zu kompensieren.

Für das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die Art. 47 bis 51 des Gesetzes zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) zu beachten. Für Baumpflanzungen höher 2,0 m gilt ein Mindestabstand von 2,0 m zur benachbarten Grundstücksgrenze. Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist ein Mindestabstand von 4,0 m einzuhalten. Für Strauchpflanzungen gelten dagegen einheitlich 0,5 m Grenzabstand.

Trassen von unterirdischen technischen Versorgungsleitungen sind freizuhalten von Strauch- oder Baumpflanzungen. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Somit sollen Beeinträchtigungen der Betriebssicherheit (Funktionalität, Bau, Unterhaltung und Erweiterung) sowie von Reparaturmöglichkeiten vermieden werden. Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist zu beachten. Der neue Leitungsverlauf und dessen Schutzzone wurde bereits mit dem Leitungsträger bis zur zukünftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche abgestimmt.

B.4 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die neuen Gewerbegebietsflächen werden durch die Festsetzung neuer Straßenverkehrsflächen (Planstraßen im Folgenden) erschlossen. Zum einen besteht eine Erschließung im Süden über die bestehenden Verkehrsflächen des Gewerberings kommend. Eine weitere Erschließung erfolgt aus Richtung Norden mit Anschluss an die bestehende Technikstraße. Die Technikstraße hat Anschluss an den Gewerbering. Über diesen besteht im südlichen Teil des Gewerbegebietes Prutting Anschluss an die Staatsstraße St2360 (Halfinger Straße). Hinsichtlich des Ausbaus und der Charakteristik des Gewerberings/Technikstraße ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Verkehrszunahme durch diese aufgenommen werden kann. Mit Anschluss an die St2360 ist zudem ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale Verkehrsnetz sichergestellt.

Die neue Planstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung auf der heute bereits bestehenden Fahrt eines öffentlich gewidmeten Feldweges, welche bislang nur geschottert ist. Die Planstraße wird entsprechend ausgebaut und schließt an die bereits bestehenden Verkehrsflächen des Gewerbegebietes an. Im zentralen Bereich befindet sich eine Aufweitung. In diesem Bereich besteht eine Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge und eine weitere Stichstraße zu den hinterliegenden Baugrundstücken. Hier können auch zukünftige Erweiterungen entsprechend verkehrstechnisch angebunden werden.

Im Süden besteht eine Stichstraße, abgehend von der Erschließung an den Gewerbering, welche für das südliche Baugrundstück eine angemessene Erschließung sicherstellt. Durch die neue Planstraße können somit alle neuen Gewerbeflächen erschlossen werden. Die Wegeführung im Norden und Süden im Anschluss an die neue Planstraße erfolgt gemäß der heutigen Situation, als geschotterte Fahrt.

Die neue Planstraße weist im nördlichen Bereich einen Querschnitt von ca. 10,5 m auf. Somit können innerhalb der Flächen eine ausreichende Fahrbahnbreite vorgesehen sowie ein ergänzender Fuß- und Radweg und zusätzlich öffentliche Stellplätze für Besucher angeordnet werden. Im südlichen Bereich beträgt der Querschnitt ca. 8,0 m. In diesem Bereich sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen. Insgesamt sieht die Planstraße eine ausreichende Fahrbahnbreite mit 6,0 m für den Begegnungsverkehr vor, auch unter Berücksichtigung eines möglichen Schwerlastverkehrs.

Um ein gefahrenfreies Aus- und Einfahren auf die Baugrundstücke sicherzustellen und um mögliche Beeinträchtigungen gerade in den Kurvenbereichen auf den öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, werden Bereiche festgesetzt, wo keine Ein- und Ausfahrten verortet werden dürfen.

Weiter sind im Rahmen der neuen Straßenverkehrsfläche Baumpflanzungen als Straßenbegleitgrün festgesetzt, welche zum einen das Straßenbild aufwerten und weiter das Mikroklima durch Verschattung begünstigen.

Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraums erfolgt darüber hinaus durch die Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. des Bauvollzugs.

Im zentralen Bereich besteht auf Flurstück Nr. 130 eine untergeordnete landwirtschaftliche Fahrt, die als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmet ist. Über diese werden die hinterliegenden landwirtschaftlichen Flächen erschlossen. Um den Fortbestand der Fahrt auch zukünftig sicherzustellen werden die Flächen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Fahrt“ festgesetzt.

Stellplätze

Durch die großzügigen und flexiblen Festsetzungen im Rahmen eines Gewerbegebietes und der einzelnen Bauräume können die notwendigen Stellplätze direkt auf den Baugrundstücken unterkommen. Darüber hinaus sind entlang der Planstraße im Norden etwa sieben Besucherstellplätze möglich (wobei die eigentlichen Besucherstellplätze im Rahmen der Baugrundstücke nachzuweisen sind). Die notwendige Anzahl der notwendigen Stellplätze sowie deren Ausgestaltung ist nach der gemeindlichen Satzung über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) herzustellen. Auch ist ein entsprechender Stellplatznachweis der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Pkws und mögliche Lkws beim Einreichen des Bauantrages durch den Gewerbetreibenden vorzulegen.

Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung soll der Bebauungsplan Regelungen bzgl. notwendiger Stellplätze für Lastkraftwagen festlegen. Herrscht bei Gewerbebetrieben ein erhöhter Zulieferungsverkehr durch Lastkraftwagen, so ist je Anlieferungszone ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Die entsprechend ausgewiesenen Anlieferzonen sind nicht als Stellplatz anrechenbar. Weiter soll bei Betrieben mit firmeneigenen Lastkraftwägen ein Stellplatz je Lkw auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden. Durch diese Regelungen soll es innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu keinerlei Behinderungen durch parkenden Schwerlastverkehr kommen sowie einer Zweckentfremdung der Straßenverkehrsflächen sowie der Besucherparkplätze vorgebeugt werden.

Insgesamt kann von einer ausreichenden Stellplatzausstattung im Planungsgebiet ausgegangen werden. Eine Erhöhung des Parkdrucks auf die angrenzenden Gewerbeflächen und Straßenräume ist nicht zu erwarten.

Fuß- und Radweg

Innerhalb der Flächen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll parallel, abgesetzt zur eigentlichen Planstraße, ein Fuß- und Radweg verlaufen. Der Fuß- und Radweg soll dabei so ausgebildet werden, dass dieser bei Gegenverkehr größerer Fahrzeuge, z.B. Entgegenkommen zweier Lkw, überfahren werden kann, insofern sich hier keine Fußgänger oder Radfahrer aufhalten.

Technische Infrastruktur

Da die Flächen des Planungsumgriffs heute landwirtschaftlich genutzt werden, liegen innerhalb des Planungsgebietes bisher keine Infrastrukturen vor. Die notwendigen technischen Infrastrukturen, wie Leitungen von Abwasser, Frischwasser, Strom und Telekommunikation, liegen jedoch bereits in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen des Gewerbegebiets Prutting vor. Über die neu zu errichtende Planstraße ist im Rahmen des Bauvollzuges ein Anschluss aller Baugebiete mit angemessenem Aufwand möglich.

Um eine zukünftige Sicherstellung der Stromversorgung der neuen Gewerbeflächen zu gewährleisten, bedarf es einer Verortung von Trafostationen innerhalb des Planungsgebietes. In Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen werden im Süden und im zentralen Bereich jeweils eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Stromversorgung“ festgesetzt. Auf der Fläche im Süden soll eine Trafostation errichtet werden, welche die Versorgung des Planungsgebiets sowie der angrenzenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Prutting mit elektrischer Energie absichert. Eine weitere Trafostation soll im Bereich der Wendeanlage im zentralen Bereich unterkommen, welche die Versorgung des Planungsgebiets absichert. Darüber hinaus können bei hohen Einzelbedarfen auch Trafostationen auf dem jeweiligen Baugrundstück untergebracht werden. Somit ist insgesamt für die neuen sowie angrenzenden, bestehenden Gewerbeflächen langfristig eine Stromversorgung aus technischer Sicht sichergestellt, auch unter Berücksichtigung der Anforderungen einer möglichen Infrastruktur für E-Mobilität sowie des Ausbaus der Nutzung erneuerbarer Energieträger (z.B. Solaranlagen).

Bahnstromleitung

Im südöstlichen Bereich wird das Planungsgebiet durch den 30 m Schutzstreifen einer 110-kV-Freileitung der Deutschen Bahn tangiert. Bei einer Bebauung dieses Bereichs innerhalb dieses Schutzstreifens ist eine Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Es sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- Bei Baumaßnahmen darf die Standsicherheit der Bahnstromleitungsmasten durch evtl. durchzuführende Ausgabungen/Bodenabtragungen in keinem Fall gefährdet werden.
- Baumaßnahmen, die im Schutzstreifen und dessen Nähe durchgeführt werden, sind mit dem Leitungsbetreiber (DB Energie GmbH) abzustimmen.
- Anpflanzungen nahe des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitungen sind nur eingeschränkt möglich und bedürfen der Zustimmung des Betreibers der 110-kV-Bahnstromleitungen.
- Die Schutzabstände zur spannungsführenden Leitung gemäß den anerkannten Regeln der Technik und den feuerpolizeilichen Vorschriften sind auch während der Baudurchführung einzuhalten.
- Der Bestand und Betrieb der 110-kV Bahnstromleitungen zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung muss auf Dauer gewährleistet sein.
- In der Nähe des Schutzstreifens muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken und Arbeitshöhen gerechnet werden.
- Pläne für alle Bauwerke in der Nähe des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden.
- Änderungen am Geländeniveau dürfen im Schutzstreifen nicht ohne weiteres durchgeführt werden.
- Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher – ausgehend vom bestehenden Geländeniveau – in der Regel 3,5 m nicht überschreiten. Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341.
- Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf und Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende Schäden werden nicht übernommen.
- Für Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

- Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Feldstärke und magnetische Flußdichte werden für den Bereich, für den wir die Zustimmung zur Bebauung geben von 110-kV-Bahnstromleitungen eingehalten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrischen und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.
- Es wird empfohlen, eine Abstimmung der Vorplanung hinsichtlich der durch o.g. 110-kV-Bahnstromleitungen innerhalb des o.g. Schutzsteifens ggf. auftretenden Einschränkungen mit Einreichen einer Bauvoranfrage durchzuführen.
- Die endgültigen Baupläne sind anschließend vor Erstellung eines Bauwerkes zur Prüfung und Zustimmung im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten vorzulegen. Auf dieser Grundlage werden dann im Rahmen der Bauvoranfrage/ des Bauantrags die von Personen und Gerätschaften einzuhaltenden Arbeitsgrenzen bekannt gegeben.

Brandbekämpfung

Der Feuerwehrangriff kann über die neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen der errichteten Planstraße erfolgen. Jedoch liegen weite Teile der Bauräume im Westen weiter als 50 m von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entfernt. Somit sind hier nach Art. 5 Abs. 1 BayBO Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr auf den jeweiligen Baugrundstücken notwendig. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplans möglich. Hinsichtlich der festgesetzten maximalen Oberkante der Wandhöhe, welche eine Wandhöhe von bis zu ca. 10 m ermöglicht, kann die Personenrettung durch die Feuerwehr Prutting voraussichtlich sichergestellt werden.

Im Zuge der neuen Straßenverkehrsflächen wird zur Bereitstellung von Löschwasser ein entsprechender Anschluss erfolgen. Auch werden in diesem Zuge entsprechende Hydranten gesetzt. Die Abstände von max. 100 m werden somit gewährleistet. Ein erhöhter Löschwasserbedarf von 96 m³/h kann voraussichtlich über das Leitungsnetz sichergestellt werden. Ggfs. sind extra Löschwasserbehälter oder ähnliches notwendig, um notwendigen Löschwasserbedarf gerade mit Hinblick auf Gewerbebetriebe gewährleisten zu können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht im Wege.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange der Brandbekämpfung ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Brandschutz der Einzelvorhaben und auch die Löschmittelbereitstellung ist im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen nachzuweisen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht im Wege.

B.5 Immissionen und Emissionen

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Untersuchung, Erkenntnisse und Ergebnisse werden im weiteren Verfahren entsprechend ergänzt in den Planunterlagen.

B.6 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 15.11.2021 und im Zuge eines Kartierberichts zur faunistischen Bestandserfassung vom 06.09.2022 durch das Büro Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung - untersucht. Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

Säugetiere

Im Rahmen von bereist durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1,5 km einige Fledermaus-Nachweise vor. Das Planungsgebiet bietet jedoch keine potenziellen Quartiere für Fledermäuse. An den bestehenden Bäumen konnten weder Höhlen noch abstehende Rinde nachgewiesen werden. Auch befinden sich keine Gebäude innerhalb des Umgriffs. Das Gebiet könnte durch vereinzelte Arten als Jagdhabitat genutzt werden. Aufgrund der Größe und Ausstattung der Flächen ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.

Weitere prüfungsrelevante Säugetierarten können aufgrund fehlender Habitat-Strukturen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um jedoch im Zuge der Überplanung der Flächen als Gewerbeflächen, im Übergang zur freien Landschaft, möglichen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzubeugen bzw. um mögliche Beeinträchtigungen auf ein Minimum zu reduzieren sind entsprechende Maßnahmen bzgl. Beleuchtungen und Verglasungen zu berücksichtigen. Diese sind in den Planunterlagen als Festsetzungen bzw. Hinweis enthalten. Zudem wird bzgl. der Restriktionen durch Beleuchtungseinrichtungen auf die § 41a BNatSchG sowie § 11a BayNatSchG hingewiesen.

Vögel

Im Rahmen von bereist durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1,5 km Nachweise bzgl. prüfungsrelevanter Vogelarten am Dorfweiher vor. Die Gehölze im Planungsgebiet bieten in Verbindung mit der umgebenden Landschaft ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten. Bodenbrütende Vogelarten können auf den landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen wurde eine Brutvogelkartierung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet keine Brutnachweise prüfungsrelevanter Arten geführt werden konnten. Es wurde das Vorkommen einiger Vogelarten beobachtet, welche das Gebiet im Wesentlichen als Nahrungshabitat aufsuchen. Aufgrund der begrenzten Größe des Eingriffs ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat für Vögel auszugehen.

Hinsichtlich dieser Arten ist daher Stand heutiger Kenntnis nicht mit Verstößen gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände auszugehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um jedoch im Zuge der Anlage der neuen Gewerbeflächen und den damit verbundenen Baumpflanzungen möglichen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzubeugen sind unvermeidbare Gehölzfällungen und -rodungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit (d.h. zwischen 01.10. und 29.02.) durchzuführen.

Um auch später mögliche Beeinträchtigungen durch neue Gebäude zu vermeiden sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Glasscheiben zu berücksichtigen. Da diese jedoch im Detail sehr vorhabenspezifisch sind und erst auf Ebene des konkreten Gebäudeentwurfs absehbar sind, können hier in einem Angebotsbebauungsplan keine entsprechenden Festsetzungen getroffen werden, sondern nur Hinweise gegeben werden. Eine entsprechende Prüfung obliegt dem Bauvollzug.

Reptilien

Im Rahmen von bereist durchgeführten Artenschutzkartierungen liegen im Umkreis von 1,5 km keine Nachweise zu Reptilien vor. Die für Reptilien (Zauneidechse) erforderlichen Eiablage- und Sonnenplätze sowie Nahrungshabitate sind auf den überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen des Planungsgebiet nicht gegeben. Jedoch kann ein Vorkommen der Zauneidechse am Übergang zum Feldweg „Am Mesnerberg“ nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Im Zuge einer durchgeführten Kartierung konnten im Planungsgebiet keine Zauneidechsen nachgewiesen werden.

Somit ist im Zuge der Überplanung der Flächen als Gewerbeflächen mit keinen Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu rechnen.

Sonstige prüfungsrelevante Arten

Das Plangebiet bietet keine geeignete Vegetations- und Habitatstruktur für prüfungsrelevante Amphibien- Libellen- oder Schmetterlingsarten. Auch für prüfungsrelevante Pflanzenarten finden sich keine geeigneten Standortbedingungen. Daher können wir im Hinblick auf diese Artengruppen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausschließen.

B.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Bestandsaufnahme

Die intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen sind als struktur- und artenarm einzustufen, d.h. als Biotopnutzungstyp (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste.

Aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Eingriffsflächen der **Kategorie I** zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Es ist mit einer Versiegelung auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen von bis zu ca. 2 ha zu rechnen. Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff dem **Eingriffsschweretyp A** zuzuordnen

Flächen in denen Retentionsmulden vorgesehen sind, werden aufgrund der technischen Bauweise mit Begrünung auf eine GRZ von 0,3 festgelegt. Im Rahmen der Versickerungsmulden oder Retentionsbecken ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung und vor dem Hintergrund das diese naturnah in die Ortsrandeingrünung eingebunden werden sollen, ohne größere bauliche Eingriffe, mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff dem **Eingriffsschweretyp B** zuzuordnen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert, wodurch der Kompensationsfaktor im mittleren Bereich angesetzt wird.

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und zudem nur in notwendigstem Maß versiegelt.
- Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge festgesetzt.
- Das Baugebiet und die Stellplätze werden großzügig und strukturreich mit Bäumen durchgrünt.
- Es werden großzügige Grünflächen zur Ortsrandeingrünung geschaffen.
- Es werden keine Sockelmauern bei Zäunen erlaubt (Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere)
- Anlage von Flächen für die ortsnahe Versickerung (Retentionsmulden)
- Restriktionen der Beleuchtungseinrichtungen

Eingriffsermittlung

Die Flächen der Ortsrandeingrünung bleiben bei der Eingriffsermittlung außen vor. Genau wie die Teilbereiche der östlich verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Diese Flächen wurden bereits im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“ überplant und wurden hier entsprechend in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und ausgeglichen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Flurnummer	**ID**	**Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)**	**Beschreibung des Einfriffs (Wirkung / Prognosezustand)**	**Faktor**	**Fläche in m²**	**Kompensationsumfang (Leitfaden) in m²**
128, 129	E.1	Intensivgrünland, Intensiv-Acker	Gewerbegebiet (GE) GRZ ca. 0,8 Typ A (hoher Versiegelungs- Nutzungsgrad)	0,6	19.799	11.879
131/2	E.2	Intensiv-Acker	Gewerbegebiet (GE) GRZ ca. 0,8 Typ A (hoher Versiegelungs- Nutzungsgrad)	0,6	3.092	1.855
129	E.3	Intensiv-Acker	Retentionsbecken GRZ 0,3 Typ B (niedriger Versiegelungs-	0,3	1.185	356
131/2	E.4	Intensiv-Acker	Retentionsbecken GRZ 0,3 Typ B (niedriger Versiegelungs-	0,3	912	273
	Summe				**24.988**	**14.364**

Abbildung 5: Übersicht Tabelle Eingriffsermittlung

Eingriff

Eingriffsfaktor 0,5

Eingriffsfaktor 0,3

Eingriffsermittlung bereits in 10. Änderung BP abgegolten

Abbildung 6: Grafische Darstellung der Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

Ausgleichsumfang

Es ergibt sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von insgesamt 14.364 m². Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Prutting auf den Flächen westlich von Edling erbracht.

Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Eine Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans soll nicht erfolgen. Planungsrechtlich ist dies zur Sicherung der Ausgleichsflächen auch nicht notwendig.

Angaben zu den Ökokontoflächen

Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen westlich von Edling, Gemeinde Prutting – ohne Maßstab

LEGENDE

Ausgleichsfläche für Bauvorhaben bereits abgebucht

Ökokontofläche

Die genaue Abgrenzung der verwendeten Ausgleichsfläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

B.8 Versickerung und Starkregenereignisse

Um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst wenig zu beeinflussen, ist das Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke und den Dachflächen, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, direkt auf dem Grundstück über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.

Laut geotechnischem Bericht (siehe Anhang) sind die oberen angetroffenen Bodenschichten als sehr gering wasserdurchlässig einzustufen und somit für die Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Die tieferliegenden Kiesschichten weisen diesbezüglich eine gute Durchlässigkeit auf. Bei Bodenuntersuchungen wurden die Kiese in einer Tiefe zwischen 2,0 und 2,5 m unter dem anstehenden Gelände angetroffen.

Es wird angestrebt und zudem empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und dieses in die südwestlich und südlich des Planungsgebietes gelegenen Sicker-/Rückhaltebecken bzw. Retentionsmulden einzuleiten. Die Sohle dieser Versickerungsanlagen muss im Niveau des natürlichen Kieses liegen. Ggfs. ist ein Bodenaustausch durch Grobkies erforderlich.

Somit wird auch im gegenständlichen Planungsgebiet eine möglichst oberflächennahe Versickerung ermöglicht. Um die Funktion dieser Flächen auch zukünftig sicherzustellen, sind diese als Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Retentionsmulde“ festgesetzt. Somit sind innerhalb dieser Flächen keine anderweitigen Nutzungen noch bauliche Anlagen zulässig, mit Ausnahme einer Nutzung als Extensivgrünland.

Die Fläche ist ausreichend groß, um entweder eine Niederschlagswasserrückhaltung zu ermöglichen oder eine Versickerung direkt über ein Becken umzusetzen. Welche Variante umgesetzt wird, kann im Rahmen des Bauvollzuges entschieden werden. Für die Anlage beider Lösungen bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht.

Ein entsprechender Regenwasserkanal ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen geplant. Die Leitungstrassen zum Retentionsbecken sind im Rahmen der Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert.

Für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind vor allem die Vorgaben des Merkblattes DWA-A 138 zu beachten. Unter anderem wird darin ein Mindestabstand von 1,0 m zwischen Unterkante von Versickerungsanlagen zum mittleren Grundwasserhochstand (MHGW) gefordert. Dieser Abstand sollte im gegenständlichen Planungsgebiet problemlos einzuhalten sein, da Grundwasserleiter erst in einer Tiefe ab 20 m u. GOK vermutet werden.

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers sind zudem die Vorgaben der TRENGW (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) einzuhalten. Soll von diesen abgewichen werden, ist ebenso ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers ist ebenfalls in diesem Rahmen nachzuweisen. Hierbei sind das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Im Rahmen des Bauvollzuges und der zugehörigen Entwässerungsplanung ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV angewendet werden darf. Darf diese nicht angewendet werden, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich und beim Landratsamt Rosenheim zu beantragen.

Wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregenereignisse

Das Planungsgebiet liegt in einer bewegten Topographie. Die vorliegenden oberen Bodenschichten weisen überwiegend eine schlechte Versickerungseignung auf. Somit sind nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Grundstücke sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Im Rahmen einer möglichen Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen, die Situation, hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers, nicht negativ beeinflusst wird. Der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen. Es sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, um dies zu verhindern.

Aufgrund der, durch den Klimawandel bedingten, vermehrt auftretenden Starkregenereignisse, kann hinsichtlich der bewegten Topographie nicht ausgeschlossen werden, dass es zu wild abfließenden Oberflächenwasser bzw. zu kurzzeitigen temporären Überschwemmungen kommt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Fertigfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte mindestens 25 cm über der wasserführenden Fläche des umliegenden Geländes liegen, um einen Wasserabfluss ohne Schäden an den Gebäuden zu gewährleisten und um ein Eindringen des Wassers zu verhindern. Bei Hanglagen sind je nach konkreter Situation entsprechend angepasste Maßnahmen umzusetzen. Ziel ist auch hier der Abfluss von Oberflächenwasser ohne negative Beeinträchtigung der Gebäude.

Weiter sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller bzw. Untergeschosse wasserdicht und auftriebssicher). Dies gilt auch für Öffnungen wie Eingänge, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Einfahrten oder Installationsdurchführungen, die zum Schutz vor Überflutungen oder eindringendem Wasser entsprechend auszuführen sind. Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller auch bei Schichtwassern zu verhindern.

Hinsichtlich der Starkregenrisiken wird ausdrücklich auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaption

Maßnahmen, die dem Klimawandel Rechnung tragen

Umfängliche Baumpflanzungen, im Bereich der Planstraße sowie auf den Baugrundstücken, entfalten eine klimadämpfende Wirkung und führen zu einer Verschattung der zukünftigen versiegelten Straßen- sowie Betriebsflächen.

Die Festsetzung von Gründächern im Rahmen des Bebauungsplans führen zu einer Pufferung des Niederschlagswasserabflusses. Weiter haben sie einen positiven Effekt (Verdunstung) auf das Mikroklima.

Durch die getroffene Höhenfestsetzung ist eine hochwasserangepasste Bauweise möglich, welche das Schadensrisiko von zunehmend auftretenden Starkregenereignissen deutlich verringert.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Durch eine hohe Dichte im Planungsgebiet wird mittelbar weiteren Flächeninanspruchnahmen auf heute ungenutzten Flächen vorgebäugt.

Die Möglichkeit bzw. Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie unterstützt eine nachhaltige Energieerzeugung.

Durch die Festsetzung einer Eingrünung entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplans sowie Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken, wird der Gehölzbestand im Planungsgebiet gegenüber dem Status quo (intensiv genutztes Ackerland) wesentlich erhöht. Dies führt zu einer Pufferung der durch die Neuversiegelung bedingten Auswirkungen auf das Mikroklima.

Durch die Festsetzung von Flächen für eine zentrale Versickerung (Retentionsmulden) besteht gerade bei vermehrt zu erwartenden Starkregenereignissen ein Puffer, um flächigen Überflutungen vorzubeugen.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Verlust von ca. 2,7 ha Fläche für die Landwirtschaft als Produktionsgrundlage
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden gewerblichen Strukturen im Gemeindegebiet
- Entwicklung eines in Höhe, Kubatur und Struktur dem Standort im ländlichen Raum angepassten Gewerbegebiets unter Wahrung des Ortsbildes
- Verpflichtende Nutzung von erneuerbaren Energien
- Schaffung einer angemessenen Ortsrandeingrünung in Richtung Westen
- Schaffung der Möglichkeit einer zentralen Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagwasser

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	**Fläche ca.**	**Anteil an der Gesamtfläche ca.**
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	19.344 m²	63 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.467 m²	15 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Fahrt“	359 m²	1 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Stromversorgung“	98 m²	<1 %
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	473 m²	2 %
Öffentliche Grünfläche	269 m²	1 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung)	4.661 m²	15 %
Flächen für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“	1.038 m²	3 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	**30.709 m²**	**100 %**

Hinweis: Kleinere Abweichungen bei Flächengrößen und prozentualen Angaben resultieren aus Rundung der Werte

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ soll das bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet Prutting“ im Norden des Ortschaft Prutting in Richtung Westen erweitert werden. Die bestehenden Gewerbeflächen in Prutting sind bereits nahezu vollumfänglich bebaut. Andere, größere zusammenhängende Gewerbeflächen bzw. geeignete Brachen sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Durch die Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen soll die örtliche Wirtschaft gestärkt und den bereits ansässigen sowie regionalen Betrieben neue Entwicklungsmöglichkeiten am Ort angeboten werden.

Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde durch den Gemeinderat Prutting am 13.07.2021 (ergänzend am 13.09.2022) gefasst.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 29.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichts vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

<u>Lage und Nutzung</u>

Das Planungsgebiet liegt ca. 600 m nördlich des Ortskernes Prutting und schließt westlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Es liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank, siehe FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke Nr. 128, 131/2 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 113/24 (Technikstraße), 119/1, 127 und 130. Es weist eine Größe von ca. 3,07 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 370 m. In Ost-West-Richtung sind es zwischen ca. 120 m und 32 m.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 493 und 503 m ü. NHN.

Das Gebiet selbst und die umliegenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Im östlichen Bereich verläuft ein Feldweg, im Anschluss an die südlich bestehende Verkehrsfläche der Straße „Am Mesnerberg“. Im Osten wird das Planungsgebiet durch das Gewerbegebiet Prutting begrenzt. Weiter südlich befinden sich die Siedlungsflächen von Prutting.

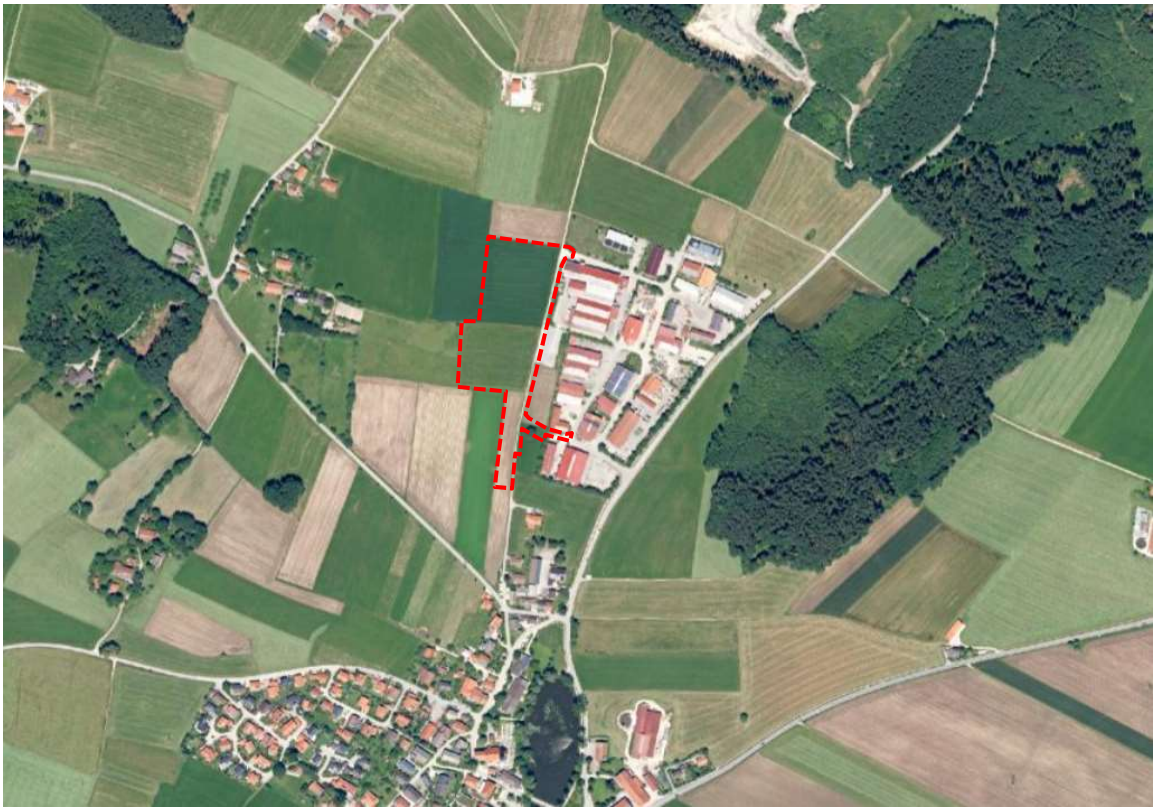


Abb. U1: Lage des Planungsgebiets – rot – ohne Maßstab

Ziele des Bebauungsplans und dessen Festsetzungen

Ziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung neuer Gewerbeflächen unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der Schaffung einer angemessenen Durchgrünung und Eingrünung. Sämtliche Baugrundstücke sind als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelne nach § 8 BauNVO zulässige bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind durch Festsetzung gänzlich ausgeschlossen.

Das Maß der Nutzung ist mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen bis zu 0,7 sowie zulässige Überschreitungsmöglichkeit bis zu 0,8 festgesetzt. Darüber hinaus sind großzügige Bauräume für eine bestimmungsgerechte Ausnutzung der Baugrundstücke sowie eine absolut festgesetzte Oberkante der Wandhöhe festgesetzt. Um die Höhenentwicklung der Gebäude, in Anbetracht der Lage hin zur freien Landschaft, einzugrenzen ist zusätzlich ein höchstzulässiger oberster Gebäudepunkt festgesetzt.

Darüber hinaus sind Detailfestsetzungen zu Dächern, Solar und Photovoltaikanlagen und dem Artenschutz getroffen. Hinsichtlich der gestalterischen Ausgestaltung von Einfriedungen und Werbeanlagen wird auf die gemeindlichen Satzungen verwiesen.

Um den Planungsumgriff in die umliegenden freien, teilweise ausgeräumten, Naturräume einzubinden sind Flächen zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit entsprechenden Pflanzgeboten vorgesehen. Weiter sind umfängliche Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Weiter werden Festsetzungen für eine qualitätvolle Durchgrünung innerhalb des Planungsgebiets getroffen.

Hinsichtlich der Erschließung wird eine neue Planstraße in ausreichender Dimensionierung hergestellt. Die Versickerung von anfallenden Niederschlagwasser erfolgt gesammelt über Retentionsmulden.

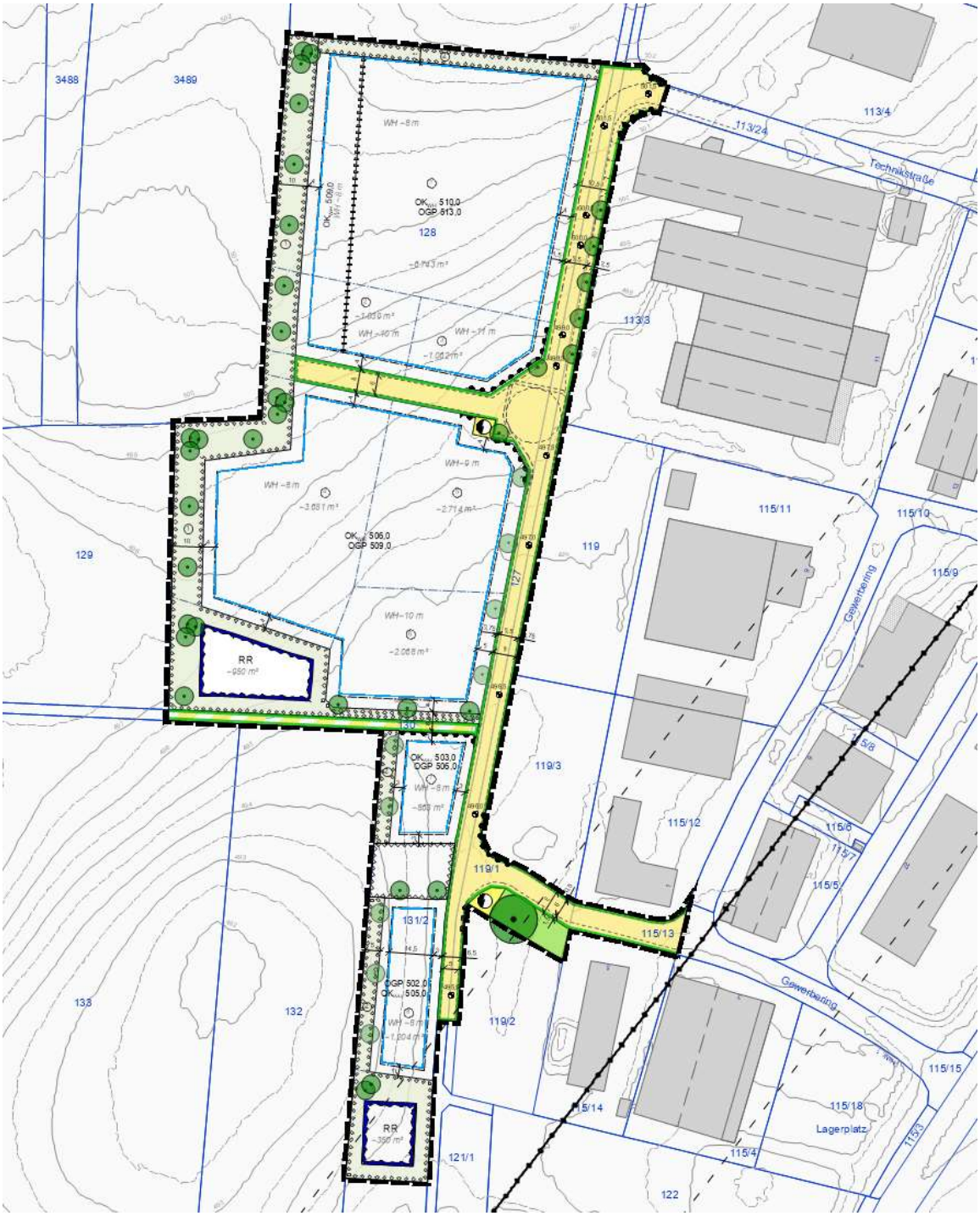


Abb. U2: Vorentwurf des Bebauungsplans, Stand 24.03.2023, ohne Maßstab

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Um eine gewisse gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde Prutting weiterhin zu ermöglichen und da im Gemeindegebiet keine entsprechenden größeren Konversionsflächen oder freie Gewerbegrundstücke vorhanden sind, ist die Ausweisung neuer gewerblicher Flächen auf heute landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Die Ausweisung der neuen Gewerbeflächen erfolgt in direktem Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Die Planung sieht eine sparsame Erschließung sowie eine zulässige Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken von 80% vor. Demnach kann hinsichtlich der Neuausweisung von Gewerbeflächen ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstellt werden.

Die Regelungsinhalte des Bebauungsplans Nr. 55 legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Flächenbezeichnung	**Fläche ca.**	**Anteil an der Gesamtfläche ca.**
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	19.352 m²	63 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.769 m²	16 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Fahrt“	359 m²	1 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Stromversorgung“	56 m²	<1 %
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	318 m²	1 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung)	4.816 m²	16 %
Flächen für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“	1.038 m²	3 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	**30.708 m²**	**100 %**

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

<u>Allgemeine rechtliche Grundlagen</u>

- BauGB vom 03.11.2017 (zuletzt geändert 2022)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert 2022)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert 2021)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert 2017)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert 2022)
- Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsplan Bayern (aktualisiert 2020) befindet sich die Gemeinde Prutting im Südwesten der Region Südostoberbayern (Nr. 18) und ist als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Die umliegenden Gemeinden im Westen, Norden und Osten sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt, die Gemeinden im Südwesten und Süden als Verdichtungsraum.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.

1.1.1 (G) Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.4.1 (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (…)
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann.

3.1 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Regionalplan 18 (RP 18)

Die Gemeinde Prutting befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2018) für die Region Südostoberbayern (18) im allgemeinen ländlichen Raum. Die angrenzenden Gemeinden sind ebenso größtenteils als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Im Südwesten und Süden grenzen die Verdichtungsräume rund um das Oberzentrum Rosenheim an.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele und Grundsätze von Belang:

A I 1 (G) Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (…).

A I 2.4 (G) Die Region soll in ihrer Eigenständigkeit gestärkt werden. Die Wirtschaftskraft und die Wettbewerbsfähigkeit in der Region sollen insgesamt gesichert und in einzelnen Teilräumen gestärkt sowie die Wirtschaftsstruktur in allen Regionsteilen weiter diversifiziert werden. (…)

A II 1.1 (G) Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. (…)

B II 1 (G) Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen
- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

B V 1 (G) Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden. (…) Die Maßnahmen zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur sollen ausgewogene Lebens- und Arbeitsbedingungen in der gesamten Region schaffen.

B V 3 (G) Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. (…)

Flächennutzungsplan

Hinweis: Für einen Abdruck der Planzeichnung des Flächennutzungsplans siehe Begründung Ziffer A.4.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind im gültigen Flächennutzungsplan (rechtswirksam seit 1998) „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Südosten/Osten ist eine 110 KV-Leitung der Deutschen Bahn verzeichnet (Schutzzonen teilweise innerhalb des Geltungsbereichs). Im Osten sind zudem öffentliche Verkehrsflächen dargestellt und eine kleinere Grünfläche.

Im Norden, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten sind die Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebiets dargestellt. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind geplante Bäume verzeichnet. Weiter südöstlich sind Grünflächen und Mischgebietsflächen dargestellt. Im Westen ist der Verlauf einer elektrischen Freileitung mit Baubeschränkungszone verzeichnet.

Da die Zielsetzungen des Bebauungsplans nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Bestehendes Baurecht

Im Planungsumgriff bestehen aktuell keine Bebauungspläne. Der Bereich ist somit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Osten grenzt das bestehende Gewerbegebiet Prutting an. Die Flächen des Gewerbegebietes sind durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Prutting“ sowie diverse Änderungen (zuletzt 10. Änderung) überplant.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim ist das Planungsgebiet im Naturraum Inn-Chiemsee-Hügelland „Grundmoränenlandschaft (038-A)“ verzeichnet. Für das gegenständliche Planungsgebiet und dessen nähere Umgebung sind keine flächenbezogenen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms Rosenheim sind unbeschadet dessen einzuhalten.

Schutzgebiete/ Biotopschutzkartierung

Im Planungsgebiet selbst und in dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand November 2022).

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit den kartieren Biotopsflächen 8139-0006-001 („Dorfteich in Prutting“) in ca. 350 m im Süden und 8139-0005-001 („Kleines Feldgehölz N-Prutting“) in ca. 300 m im Südwesten sowie dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00247.01 („Inschutznahme des Hofstätter- und Rinssees in den Gemeinden Prutting, Söchtenau und Vogtareuth “) in ca. 400 m im Westen. Etwa 600 m nordwestlich erstreckt sich das FFH-Gebiet „Moore und Seen nordöstlich Rosenheim“ (8039-302.01). Dieser Teil des FFH-Gebietes ist in der Flachland-Biotopkartierung enthalten unter 8039-0147-001.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zudem zwei Wasserschutzgebiete. Zum einen das ca. 400 m südwestlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Prutting (festgesetzt), Gebietskennzahl 2210813900064, sowie das ca. 620 m weiter westlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Vogtareuth (planreif), Gebietskennzahl 2210803900041.

Geschützte Arten

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (15.11.2021) sowie einem Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung (06.09.2022) durch das Büro Steil Landschaftsplanung untersucht.

Die artenschutzrechtliche Prüfung stellt fest, dass durch die gegenständliche Planung Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden können. Detailliertere Aussagen werden in einem gesonderten Teil der Begründung unter B.6 getroffen. Weiter sind die Ergebnisse den Gutachten im Anhang zu entnehmen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden.

Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) und Fläche einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau-, als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkungsfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten, wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

C.2.1 Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt

<u>Bestand</u>

Das Planungsgebiet setzt sich von Nord nach Süd zusammen aus einer Brache mit jungen Gehölzpflanzungen, landwirtschaftlichem Intensivgrünland und einem Getreidefeld. Im Norden, Westen und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an diesen Plangebietsteil an. Im Osten wird der Umgriff begrenzt durch einen Feldweg, „Am Mesnerberg“, auf den Gewerbebebauung folgt. Ganz im Süden befindet sich noch eine kleine Rasenfläche mit einer alten Eiche zwischen Plangebiet und Bebauung. In der Nordostecke schließt ein Garten mit Altgrasbestand und vier jungen Bäumen an.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als struktur- und artenarm einzustufen. Sie sind derzeit als Intensivgrünland sowie Acker genutzt.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind nicht im Planungsgebiet vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet Hofstätter- und Rinssee liegt etwa 400 m nordwestlich entfernt.

<u>Artenschutzrechtliche Belange</u>

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten im Planungsgebiet wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (15.11.2021) sowie einem Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung (06.09.2022) durch das Büro Steil Landschaftsplanung untersucht.

Ergebnis der Untersuchungen im Rahmen der saP war, dass aufgrund der Strukturen innerhalb der Flächen durch das Vorhaben Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote im Hinblick auf Säugetiere (u.a. Fledermäuse) ausgeschlossen und im Hinblick auf Vögel und Reptilien nicht ausgeschlossen werden können. Durch Kartierungen im Rahmen des Kartierberichts konnten jedoch keine relevanten Arten innerhalb des Planungsumgriffs festgestellt und somit Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote im Hinblick auf Vögel und Reptilien nicht ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Pflanzen, Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere) kann aufgrund der Vegetations- und Habitat-Struktur des Plangebietes ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich sind.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheucheffekten. Relevante Eingriffe in Strukturen außerhalb des Planungsgebiets sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Insgesamt ist somit von baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und der damit verbundenen Überbauung der Flächen mit Gebäuden und Verkehrsflächen gehen die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen verloren. Diese haben jedoch als Lebensraum für geschützte Arten und die Biologische Vielfalt wenig Relevanz aufweisen. Lediglich gehen Teile als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren, was jedoch aufgrund der Größe der Fläche und der umliegenden Flächen von geringerem Gewicht ist.

Aufgrund festgesetzter Maßnahmen zur Durchgrünung, Grünflächen, naturnahe Regenrückhaltemulde, Ortsrandeingrünungen entstehen neue Lebensraumstrukturen und sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen. Weiter wird auf die Zeiträume für Rodungsarbeiten hingewiesen, welche allgemein rechtsgültig und einzuhalten sind.

Somit ist insgesamt von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kommt es zu Anlagenlärm und Verkehrslärmbelastungen im Planungsgebiet. Dies wird jedoch hinsichtlich des Artenschutzes durch die bereits vorhandenen Scheucheffekte des angrenzenden Gewerbegebietes relativiert.

Durch den verbindlichen Einsatz von UV-armen Leuchtmitteln und Verzicht auf ungerichtete Beleuchtungseinrichtungen werden negative Auswirkungen durch Beleuchtung für nachtaktive Tiere (Fledermäuse, Insekten, Vögel) vermieden.

Somit ist auch betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Spezieller Artenschutz

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz (Beleuchtung) und der mittelbar nach §44 BNatSchG erforderlichen, jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht festsetzbaren Maßnahmen (Kollisionen an Glasscheiben sowie Rodungsarbeiten) können im Hinblick auf geschützte Arten Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.

Ergebnis

Für das Schutzgut Lebensräume, Arten und Biologische Vielfalt sind auf Grund des geringen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen hinsichtlich gewisser Habitats-Eignung und unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

Die Flächen des Planungsumgriffs sind heute zum Großteil landwirtschaftlich als Intensivgrünland bzw. Acker genutzt. Entlang des Geltungsbereichs verläuft eine landwirtschaftliche Fahrt.

Auswirkungen

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	19.352m²	63 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	4.769 m²	16 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Fahrt“	359 m²	1 %
Fläche für Versorgungsanlagen „Stromversorgung“	56 m²	<1 %
Von Bebauung freizuhaltende Flächen	318 m²	1 %
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Eingrünung)	4.816 m²	16 %
Flächen für die Wasserwirtschaft „Retentionsmulde“	1.038 m²	3 %
Bruttobauland (Planungsgebiet)	**30.708 m²**	**100 %**

Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind voraussichtlich ohne, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.), zu realisieren.

Aufgrund des baubedingten Eingriffs auf der Fläche ist von Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Im Rahmen der Errichtung der neuen Gewerbeflächen werden ca. 3,1 ha Fläche einer neuen Nutzung zugeführt. 1,93 ha werden zukünftig als Gewerbegebiet, 0,48 ha als Verkehrs- und Infrastrukturfläche, 0,1 ha für Retentionsmulden sowie 0,5 ha als Grünflächen genutzt.

Es ist mit einer Versiegelung auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen von bis zu ca. 2 ha zu rechnen. Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt.

Somit sind anlagenbedingt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Hinzu kommen Bereiche für Ausgleichsflächen, welche zwar nicht innerhalb des Planungsumgriffs geregelt werden, jedoch unmittelbar mit diesem zusammenhängen.

Die genaue Größe der verwendeten Ausgleichsfläche auf Flurstück Nr. 1210 Gemeinde und Gemarkung Prutting wird im Laufe des Verfahrens und nach Umrechnung der Ökokontofläche in Wertpunkte ergänzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Betrieb ist mit keinen, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden, Flächeninanspruchnahmen zu rechnen (externe Stellplätze, Straßenausbauten etc.).

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Fläche sind hinsichtlich des umfangreichen Eingriffs in die Flächen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand

Der größte Teil des Bodens im Geltungsbereich wird als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Laut Ingenieurgeologischer Karte von Bayern 1:25.000 wird der Baugrundtyp im Geltungsbereich als bindige Lockergesteine, wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen, charakterisiert, mit wechselhafter Tragfähigkeit. Der Baugrund wird beschrieben als oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Bei den ausgeführten Erkundungen im Rahmen eines Bodengutachtens wurde ein Bodenschichtenaufbau bis zu einer Tiefe von 4,0 m bis 6,0 m u. GOK, bestehend aus Oberboden, Decklehm, Kies/Sand und abschließend Moränenlehm festgestellt.

Seltene Böden oder Bodendenkmäler kommen im Planungsgebiet nicht vor.

Dem Boden im Planungsgebiet kommen vorrangig folgende Funktionen zu: Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe.

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der vormaligen Flächennutzung ausschließlich zu landwirtschaftlichen Zwecken auch nicht wahrscheinlich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Der Mutterboden im Baufeld wird vollständig abgetragen und kann z.T. für Vegetationsflächen gelagert und wiederverwendet werden. Die Böden sind ggfs. durch Düngemittel- und Spritzmitteleinsatz aus der Landwirtschaft vorbelastet. Nicht verwendbarer Boden kann abgefahren werden.

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe gehen verloren.

Insgesamt ist von baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung gehen ca. 3 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Von diesen werden insgesamt bis zu ca. 1,99 ha im Rahmen von Baugrundstücken versiegelt. Hierbei bleiben dennoch auf allen Baugrundstücken mindestens 20% der Fläche als Fläche für Vegetation und zur Versickerung unversiegelt.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung bodengefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen. Zudem wird durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung der Boden kaum mehr mit Dünge- und Spritzmittel belastet.

Ergebnis

Durch die Bebauung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Weiter erfahren Teilflächen eine grünordnerische Aufwertung und bleiben unversiegelt.

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand

Im Planungsgebiet selbst und in dessen näherer Umgebung befinden sind keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist der ca. 650 m nordwestlich, hinter dem Weiler Nendlberg, gelegene Rinssee. Weiter westlich vom Planungsgebiet, in ca. 1,3 km Entfernung, befindet sich der Hofstätter See. Aufgrund der Entfernung und des Höhenunterschiedes sind hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2022) weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem}.

Die südlichen Bereiche des Planungsgebietes befinden sich in einem wassersensiblen Bereich.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurde während der durchgeführten Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. Nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim befindet sich keine amtliche Grundwasser-Messstelle in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens. Auf Grundlage eines Grundwasser-Gleichenplans wird der Grundwasserstand im Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen 473,50 m ü. NN in Süden und 473,70 m ü. NN im Norden angegeben (Stand Juni 2013). Weiter ist dem Umweltatlas Bayern zu entnehmen, dass im angrenzenden Gewerbegebiet mehrere Grundwasserwärmepumpen betrieben werden. Bei einem Standort im Nordosten wurden im Jahr 2008 Bohrungen durchgeführt und u.a. das Grundwasser erreicht. Der Ruhewasserspiegel wird hier mit 23,01 m u. GOK (Geländeoberkante), bei einer Bohransatzhöhe von 496,00 m ü. NN, angegeben. Die Werte hinsichtlich der Tiefe eines möglichen Grundwasserspiegels verdeutlichen, dass ein hoher Grundwasserabstand (≥ 20 m) im gegenständlichen Planungsgebiet vorliegt.

Im Umfeld des Planungsgebietes befinden sich zudem zwei Wasserschutzgebiete. Zum einen das ca. 400 m südwestlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Prutting (festgesetzt), Gebietskennzahl 2210813900064, sowie das ca. 620 m weiter westlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Vogtareuth (planreif), Gebietskennzahl 2210803900041.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes ist mit keinen Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Bzgl. der Oberflächengewässer ist hinsichtlich der Entfernung zu diesen mit keinen negativen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Dem folgend ist baubedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die in Abwägung mit den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und den Nutzungsansprüchen eines Gewerbegebiets hohen Versiegelungsgraden von bis zu 80% ist mit Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt zu rechnen. Jedoch soll im Rahmen der Planung das anfallende Niederschlagswasser zentral in zwei Retentionsmulden gesammelt und die Versickerung über diese im direkten Umfeld der Baugrundstücke erfolgen. Somit ist auf den lokalen Wasserhaushalt mit nur sehr kleinräumigen Auswirkungen zu rechnen. Dies trifft auch auf die in der Umgebung liegenden Trinkwasserschutzgebiete zu.

Im Rahmen der Überbauung ist nicht mit Eingriffen in das Grundwasser (hoher Flurabstand) sowie in umliegende Oberflächengewässer (größere Entfernung) zu rechnen.

Hinsichtlich der bewegten Topographie kann es im Zuge von heftigen Starkregenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenwasser sowie kurzzeitigen Überschwemmungen kommen.

In den als wassersensibler Bereich gekennzeichneten Flächen kann es zu Wasseraufstauungen und Schichtwasserbildungen kommen. Es ist in diesen Bereichen zu beachten, dass insbesondere bei Eingriffen in das Bodengefüge im Zuge von Baumaßnahmen von Kellern Staunässe auftreten kann.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

In Gewerbegebieten kann das Händeln von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen. Bei Einhaltung der entsprechenden ohnehin geltenden Gesetze und Regeln ist jedoch nicht von einer besonderen Gefährdung auszugehen.

Im Rahmen von Starkregenereignissen kann es insbesondere bei größeren versiegelten Rangierflächen etc. zu lokalen Überflutungen kommen. Da keine besondere Exposition für Zuflüsse außerhalb des Planungsgebiets besteht bzw. diese aufgrund der bewegten Topographie das Gebiet durchfließen, kann dem jedoch voraussichtlich im Rahmen von baulichen Maßnahmen begegnet werden.

Insgesamt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind aufgrund der Entfernung zu den umliegenden Oberflächengewässern sowie des hohen Grundwasserflurabstandes insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für das Planungsgebiet beträgt die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr (Apr.-Sept.) >750 bis 800 mm, im Winterhalbjahr (Okt.-Mrz.) >450 bis 500 mm. Die mittlere Lufttemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 bis <15°C und im Winterhalbjahr 2 bis <3°C.
(Bayerischen Landesamt für Umwelt, Quelle: DWD, Stand Dezember 2022).

Durch die heute intensive landwirtschaftliche Nutzung hat der Bereich eine nur sehr geringe Bedeutung für das Mikroklima. Insbesondere sind in diesem Kontext auch die angrenzenden umfänglichen Landwirtschaftsflächen zu berücksichtigen.

Das Gelände fällt von Nord nach Süd ab. Mögliche auf den jetzigen landwirtschaftlichen Flächen entstehende Frischluft strömt in Richtung der nördlichen Siedlungsflächen von Prutting und sorgt dort für eine Frischluftzufuhr. Eine besondere Funktion als Frischluftschneise etc. liegt jedoch nicht vor.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Abgas- und Staubemissionen, durch die Bautätigkeit, kommen.

Diese Auswirkungen sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Der bauliche Eingriff und die damit verbundenen Versiegelungen führen zu kleinklimatischen Änderungen im Vergleich zu den heutigen unversiegelten Landwirtschaftsflächen. Da diese jedoch auch heute keine wesentlichen positiven Effekte auf das Schutzgut Klima und Luft haben, ist deren Überplanung als gering erheblich einzustufen. In Anbetracht der ohnehin relativ offenen und ausgeräumten Umgebung ist durch die Bebauung auch von keinen wesentlichen Einwirkungen auf Frischluftschneisen auszugehen.

Weiter wird durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Zuge einer Ortstrandeingrünung sowie verpflichtender Pflanzungen auf den Baugrundstücken der Verlust der Flächen minimiert. Diese haben einen positiven Effekt auf das Mikroklima und tragen teilweise zur Verschattung versiegelter Flächen bei, was wiederum das Aufheizen dieser verringert.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Gewerbegebiets können emittierende Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Aufgrund des schon bestehenden Gewerbegebietes und der umfänglichen umgebenden Freiflächen ist durch den zusätzlichen Verkehr nicht mit relevanten Abgasemissionen zu rechnen. Da jedoch für relevante Emissionen gesonderte Genehmigungen erforderlich sind, ist hier von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der untergeordneten Gewichtung der Flächen bzgl. der Frischluftentstehung und des positiven Effektes der grünordnerischen Maßnahmen auf das Mikroklima insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird heute intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt.

Im Osten besteht heute bereits das Gewerbegebiet Prutting mit größeren Baukörpern. Aus Richtung Norden, Süden und Westen ist kein Schutz durch Bau- oder Grünstrukturen. Somit sind die neuen Gewerbeflächen von den Weilern Nendlberg, Aich, Irlach und des nördlichen Bereich Pruttings aus einsehbar.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist durch Baukräne, Baubetrieb etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Diese Auswirkungen sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Das Landschaftsbild wurde bisher von einzelnen kleinen Weilern in der freien Landschaft bestimmt. Auch das schon bestehende Gewerbegebiet prägt das Ortsbild im Norden von Prutting. Das bauliche Gewicht des bestehenden Gewerbegebietes wird durch die Ausweisung der insgesamt ca. 3ha großen Erweiterung noch einmal erhöht.

Aufgrund der Topographie wird mit einer deutlich stärkeren Sichtbarkeit des Gewerbegebiets aus nordwestlicher Richtung (Nendlberg, Vogtareuther Str.) gerechnet. Die Gewichtung der hohen Baukörper, welche sich auch an den bestehenden topographischen Gegebenheiten orientieren, wird durch eine mit Bäumen bestückte Ortsrandeingrünung minimiert. Somit soll ein natürlicher Übergang zwischen den Gewerbegebietsflächen und den umliegenden Landschaftsräumen hergestellt werden.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Wirkung der Erweiterung der ohnehin schon prägenden Gewerbestruktur wird durch die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen zwar minimiert. Jedoch sind insgesamt für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2022) sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschütztes Ensemble verzeichnet.

Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

Ergebnis

Aufgrund des Nichtvorhandenseins von bekannten Kultur- und Sachgüter sowie Denkmälern sind für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter **keine Auswirkungen** zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Bestand

Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen. Soweit diese das übliche (zulässige) Maß nicht überschreiten, ist mit keiner unzulässigen Beeinträchtigung der geplanten Nutzungen zu rechnen.

Durch das angrenzende, weitgehend in seinen Emissionen nicht gesondert beschränkte, Gewerbegebiet besteht eine Vorbelastung im Hinblick auf Anlagenlärm.

Erholungseignung

Derzeit ist das Gebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt und nicht für Erholungssuchende erschlossen. Es verlaufen keine Wander- oder Radwege im oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Der bestehende Feldweg unterliegt einer regelmäßigen Nutzung als Schul- und Kindergartenweg sowie als Verbindung zu den nördlichen Frei- und Waldflächen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase wird es kurzfristig zu erhöhten Lärmemissionen durch die Bautätigkeit kommen. Diese sind jedoch aufgrund der direkt angrenzenden, relativ störunempfindlichen Gewerbeflächen als von geringer Erheblichkeit einzustufen.

Während der Bauphase kann es darüber hinaus zur Inanspruchnahme des Feldweges und ggfs. zu dessen „Umbau“ kommen, sodass dieser vorübergehend nicht mehr durch Spaziergänger oder Radfahrer genutzt werden kann.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingt kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Relevante Lärmreflektionen oder Ähnliches sind aufgrund der störunempfindlichen und weithin offenen Umgebung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Überbauung des heutigen Feldweges mit einer neuen, für ein Gewerbegebiet ausreichend dimensionierten Planstraße soll auch ein abgesetzter Geh- und Radweg entstehen, welcher in Nord-Süd-Richtung verläuft.

Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Deren Untersuchung, Erkenntnisse und Ergebnisse werden entsprechend ergänzt in den Planunterlagen.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen des Betriebs des Gewerbegebiets ist mit zusätzlichen Gewerbelärm- wie auch Anlagenlärmemissionen zu rechnen. Relevante Lärmreflektionen oder Ähnliches sind aufgrund der störunempfindlichen Umgebung im Umfeld (Gewerbeflächen) nicht zu erwarten.

Durch die hinzukommenden Gewerbeflächen und -betriebe wird sich das Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Dies wird sich jedoch im Rahmen eines Gewerbegebietes Zulässigen bewegen.

Somit sind betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der Erholungseignung und den Lärm Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

Wechselwirkung Fläche – Lebensraum/Arten

Durch die Neuausweisung von Gewerbeflächen auf heutigen Grün- und Ackerflächen gehen Flächen verloren, welche untergeordnet in Teilen als Nahrungshabitat aufgesucht werden.

Wechselwirkung Boden – Fläche – Landschaftsbild

Durch die flächenintensive Neuausweisung eines Gewerbegebiets gehen Böden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Da dies am Ortsrand geschieht, wird somit auch das Landschaftsbild beeinflusst.

Wechselwirkung Boden – Wasser

Hinsichtlich der hohen Versiegelungsgrade innerhalb eines Gewerbegebietes werden Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser dezimiert. Auch geht somit die Puffer- und Filterfunktion teilweise verloren.

Wechselwirkung Boden – Vegetation – Klima

Durch den Verlust des Bodens und der bestehenden Vegetation (Grünland) geht die Funktion für Frischluftentstehung (untergeordnet) verloren.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Während der Bauphase ergeben sich Abfälle im üblichen Rahmen durch die Bauvorhaben (z.B. Reste von Baumaterialien). Da voraussichtlich keine Altlasten vorliegen, sind auch keine erforderlichen Sanierungen zu erwarten.

Durch die Anlage des Gewerbegebiets ist mit einer Erhöhung der Hausmüllmenge zu rechnen. In der Betriebsphase wird sämtlicher anfallender Abfall entsprechend geltendem Recht entsorgt.

(Restmülltonne, Gelber Sack, Altpapiertonne: Müllentsorgung erfolgt über Gemeinde Prutting bzw. Landkreis Rosenheim). Darüber hinaus entstehen je nach den sich konkret ansiedelnden Betrieben auch andere Abfälle. Weitere Abfall-Arten werden bei Bedarf mit Container entsorgt.

Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Zufahrtsmöglichkeiten sind in der Planung vorgesehen.

C.4.2 Abwasser

Durch die Anlage des Gewerbegebiets ist mit einer Steigerung der Abwassermenge zu rechnen. Die Abwassererschließung wird im Zuge der Herstellung der neuen Planstraße mit dem Verlegen der notwendigen technischen Infrastrukturen erfolgen. Ggfs. schließen die Leitungen an die bestehenden Medien im angrenzenden Gewerbegebiet an.

Die Abwassermenge und die spezielle Behandlungsbedürftigkeit hängen stark von den tatsächlich sich ansiedelnden Betrieben ab und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht genauer abgeschätzt werden. So speziell behandlungsbedürftige Abwässer auftreten, sind diese direkt durch den Verursacher vor Ort zu behandeln.

Die anfallenden Niederschlagswasser werden gesammelt in Retentionsmulden abgeleitet und dort versickert.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Rahmenbedingungen für eine Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen. Es sind auf mindestens 40% der nutzbaren Dachflächen technische Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energieträger zu errichten. Somit soll die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere die der solaren Energie, gefördert werden.

C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Rahmen von Eingrünungen oder Einzelbäumen auf den Baugrundstücken, der Straßenverkehrsflächen sowie bei Stellplätzen, soll die Luft filtriert und von Luftschadstoffen befreit werden. Weiterhin tragen die strukturreiche Durchgrünung des Baugebietes insgesamt sowie die Grünflächen, die Ortsrandeingrünung zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

C.4.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Angaben zum Flächenverbrauch sind der Ziffer C.1.2 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Mit der Zulässigkeit einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Maximalversiegelung von 0,8 ist eine, gerade vor dem Hintergrund der ländlichen Umgebung hohe Dichte möglich. Auch die zulässige Höhenentwicklung bewegt sich am oberen Rand des mit dem Orts- und Landschaftsbild Verträglichen. Durch die Situierung des Gewerbegebiets im Anschluss an bestehende Gewerbegebiete wird der Erschließungsaufwand, auch hinsichtlich der Fläche geringgehalten. Somit ist insgesamt, soweit dies bei Neuausweisung von Flächen möglich ist, ein schonender Umgang mit Grund und Boden zu unterstellen.

C.4.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Entsprechende Risiken können ggf. durch einzelne Gewerbebetriebe ausgelöst werden. Hier muss die Gefahrenabwehr jedoch im Rahmen der Baugenehmigung erfolgen.

C.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan bestehen keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung des Planungsgebiets. Es werden sich keine kumulativen Auswirkungen mit angrenzenden Vorhaben ergeben.

C.5 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die vorgesehene Bebauung ist von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt

Die Flächen des Planungsgebiets würden als untergeordneter Teil potenzieller Nahrungshabitate erhalten bleiben.

Eine qualitätvolle grünordnersiche Aufwertung der Randbereiche mit umfänglichen Baum- und Strauchpflanzungen im Gebiet würden nicht durchgeführt.

Schutzgut Fläche

Der etwa 3,07 ha große Bereich würde nicht bebaut werden. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt werden.

Jedoch wäre durch den hohen Bedarf an Gewerbeflächen an anderer ggf. weniger angebundener Stelle einer Ausweisung von Bauland erforderlich.

Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Nitratrückhaltevermögen, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe, blieben erhalten.

Insbesondere bliebe der Boden hier auch als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor erhalten. Es würde keinen Bodenabtrag oder Versiegelung geben.

Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die Fläche bliebe für die Versickerung von Niederschlagswasser vollständig erhalten.

Schutzgut Klima und Luft

Es würden sich keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Lediglich kleinklimatische Veränderungen durch sich aufheizende versiegelte Flächen oder Gebäude würde es nicht geben.

Schutzgut Landschaftsbild

Der bisher von Bebauung freigehaltene Bereich würde weiterhin als freie Landschaft wahrgenommen. Das Landschaftsbild würde nicht durch Bebauung nachhaltig verändert werden.

Vor allem auf der Westseite des heutigen bereits bestehenden Gewerbegebietes gäbe es auch weiterhin keine sinnvolle Eingrünung.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und dessen Umgebung vorhanden.

Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)

Es würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten. Die Wegebeziehung in Richtung Nord-Süd bliebe bestehen.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt

Allgemein

- Erhalt der alten Eiche im Südosten durch Festsetzungen
- Steigerung der Lebensraumqualität durch Eingrünung des Baugebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen entlang der westlichen, nördlichen und südlichen Grenze
- Festsetzungen bzgl. einer qualitätvollen Durchgrünung des Baugebietes durch Baumpflanzungen

Artenschutz

Um die Verwirklichung von Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind nachfolgende Vorkehrungen und Maßnahmen zu beachten, um Gefährdungen (Schädigungen und Störungen) der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tierarten zu vermeiden oder zu mindern. Diese sind als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Planunterlagen enthalten.

Restriktionen der Beleuchtungseinrichtungen

Zum Schutz von Fledermäusen (und Insekten) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben. Empfehlenswert ist eine Farbtemperatur < 3.000 K (= Kelvin). (Diese ist für Insekten weniger attraktiv als neutralweißes Licht mit 6 000 K.)
- Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen („Full-Cut-Off-Leuchten“).
- Die Beleuchtungseinrichtungen sind ist so niedrig wie möglich zu halten (Lichtpunkthöhe bei Straßenlampen 4,5 m).
- Es sind insektendichte und eingekofferte Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können.
- Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- Die Gehäusetemperaturen dürfen 60° C nicht überschreiten, um eine Tötung anfliegender Insekten zu vermeiden.
- Werbe- bzw. Firmenleuchttafeln dürfen eine Leuchtdichte von 50 cd/m² nicht überschreiten. Sie sind eine Stunde nach Geschäftsschluss abzuschalten.

Hinweise zu Vogelschlag bzw. Kollisionen durch Glasscheiben

Um Beeinträchtigungen durch Glasscheiben (Kollision) an neuen Gebäuden zu vermeiden, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Übereckverglasungen und Durchsichten sind unzulässig.
- Es sind Glasscheiben mit einem geringen Reflexionsgrad (mglst. < 15 %) zu verwenden.
- Bei Glasflächen größer 2 m² ist zu prüfen, ob Maßnahmen zum Vogelschutz notwendig und umsetzbar sind (z. B. Bemusterung).
- Die Anlage von für Vögel attraktiven Grünflächen im Bereich großer Glasflächen ist zu vermeiden. (Dieser Punkt entfällt, wenn die vorhergehenden Punkte berücksichtigt wurden).

Im Hinblick auf eine mögliche Verwendung von Vogelschutzglas sollte auf die geprüften Muster der Wiener Umweltanwaltschaft (Rössler & Doppler 2014) zurückgegriffen werden. Ferner wird diesbezüglich auf die folgenden Leitfäden verweisen:

- Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2019: Vermeidung von Vogelverluste an Glasscheiben. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Ref. 55, Arten- und Lebensraumschutz – Vogelschutzwarte, Garmisch-Partenkirchen.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt 2014: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. UmweltWissen – Natur.
- Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach.

Darüber hinaus ist generell folgende Vermeidungsmaßnahme zum Schutz brütender Vogelarten zu berücksichtigen:

- Gehölzfällungen und -rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen, d.h. zwischen 01. Oktober und 29. Februar.

Schutzgut Fläche und Boden

- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser über naturnahe Retentionsmulden
- Nicht bebaute und nicht versiegelte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen

Schutzgut Wasser

- Ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über naturnahe Retentionsmulden

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

- Höhenentwicklung der Gebäude anhand des anliegenden Geländes
- Herstellung einer Ortsrandeingrünung mit Pflanzung größerer Einzelbäume in Richtung Westen

Schutzgut Luft, Klima

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Rahmen von Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen

C.6.2 CEF-Maßnahmen

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

C.6.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird ein solcher Eingriff vorbereitet.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Bestandsaufnahme

Die intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Grün- und Ackerflächen sind als struktur- und artenarm einzustufen, d.h. als Biotopnutzungstyp (BNT) mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung gem. Biotopwertliste.

Aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind die Eingriffsflächen der **Kategorie I** zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Es ist mit einer Versiegelung auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen von bis zu ca. 2 ha zu rechnen. Es wird eine maximale GRZ von 0,8 festgesetzt. Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff dem **Eingriffsschweretyp A** zuzuordnen

Flächen in denen Retentionsmulden vorgesehen sind, werden aufgrund der technischen Bauweise mit Begrünung auf eine GRZ von 0,3 festgelegt. Im Rahmen der Versickerungsmulden oder Retentionsbecken ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung und vor dem Hintergrund das diese naturnah in die Ortsrandeingrünung eingebunden werden sollen, ohne größere bauliche Eingriffe, mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff dem **Eingriffsschweretyp B** zuzuordnen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden die Eingriffe relativiert, wodurch der Kompensationsfaktor im mittleren Bereich angesetzt wird.

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und zudem nur in notwendigstem Maß versiegelt.
- Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge festgesetzt.
- Das Baugebiet und die Stellplätze werden großzügig und strukturreich mit Bäumen durchgrünt.
- Es werden großzügige Grünflächen zur Ortsrandeingrünung geschaffen.
- Es werden keine Sockelmauern bei Zäunen erlaubt (Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere)
- Anlage von Flächen für die ortsnahe Versickerung (Retentionsmulden)
- Restriktionen der Beleuchtungseinrichtungen

Eingriffsermittlung

Die Flächen der Ortsrandeingrünung bleiben bei der Eingriffsermittlung außen vor. Genau wie die Teilbereiche der östlich verlaufenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Diese Flächen wurden bereits im Rahmen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“ überplant und wurden hier entsprechend in der Eingriffsermittlung berücksichtigt und ausgeglichen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs						
Flurnummer	**ID**	**Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)**	**Beschreibung des Einfriffs (Wirkung / Prognosezustand)**	**Faktor**	**Fläche in m²**	**Kompensationsumfang (Leitfaden) in m²**
128, 129	E.1	Intensivgrünland, Intensiv-Acker	Gewerbegebiet (GE) GRZ ca. 0,8 Typ A (hoher Versiegelungs- Nutzungsgrad)	0,6	19.799	11.879
131/2	E.2	Intensiv-Acker	Gewerbegebiet (GE) GRZ ca. 0,8 Typ A (hoher Versiegelungs- Nutzungsgrad)	0,6	3.092	1.855
129	E.3	Intensiv-Acker	Retentionsbecken GRZ 0,3 Typ B (niedriger Versiegelungs-	0,3	1.185	356
131/2	E.4	Intensiv-Acker	Retentionsbecken GRZ 0,3 Typ B (niedriger Versiegelungs-	0,3	912	273
	Summe				**24.988**	**14.364**

Abbildung 5: Übersicht Tabelle Eingriffsermittlung

Eingriff

Eingriffsfaktor 0,5

Eingriffsfaktor 0,3

Eingriffsermittlung bereits in 10. Änderung BP abgegolten

Abbildung 6: Grafische Darstellung der Eingriffsermittlung - ohne Maßstab

Ausgleichsumfang

Es ergibt sich ein notwendiger naturschutzrechtlicher Ausgleich im Umfang von insgesamt 14.364 m². Der erforderliche Ausgleich wird vollumfänglich im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Prutting auf den Flächen westlich von Edling erbracht.

Die Flächen stehen im Eigentum der Gemeinde. Eine Überplanung im Rahmen des Bebauungsplans soll nicht erfolgen. Planungsrechtlich ist dies zur Sicherung der Ausgleichsflächen auch nicht notwendig.

Angaben zu den Ökokontoflächen

Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen westlich von Edling, Gemeinde Prutting – ohne Maßstab

LEGENDE

Ausgleichsfläche für Bauvorhaben bereits abgebucht

Ökokontofläche

Die genaue Abgrenzung der verwendeten Ausgleichsfläche sowie die durchzuführenden Maßnahmen werden im Laufe des weiteren Verfahrens ergänzt.

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Zunächst wurde die Unterbringung des Gewerbebedarfs auf bestehenden Flächen geprüft. Dies ist jedoch aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit (überwiegend Entwicklungsflächen von bereits ansässigen Betrieben) und Größe (sowohl insgesamt als auch der Einzelflächen) nicht möglich.

Grundsätzlich andere Standorte für ein neues Gewerbegebiet wurden aufgrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen und deren guter Erschließung in unmittelbaren Anschluss an den hier gegenständlichen Bereich nicht geprüft.

C.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der festgesetzten Pflanzgebote und deren ordnungsgerechte Umsetzung: Dies erfolgt im Rahmen der einzelnen Bauanträge sowie nach Fertigstellung der einzelnen Vorhaben, dann 4 Jahre nach Fertigstellung sowie anschließend alle 5-10 Jahre.
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit: nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.
- Überprüfung bei Bauabnahme ob die Umsetzung der Beleuchtungseinrichtungen entsprechend den Festsetzungen geschehen ist, danach Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper alle 5 Jahre
- Im Rahmen der Bauabnahme wird die Gemeinde generell die ordnungsgerechte Umsetzung der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen überprüfen. Darüber hinaus erfolgt die Prüfung nach oben genannten Zeitintervallen.

Die Gemeinde hat gemäß § 4c BauGB in geeigneter Weise die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung sind die nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB beschriebenen sonstigen Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Weitere vertragliche Regelungen scheiden aus, da die Gemeinde selbst Grundeigentümer ist. Durch das aufgestellte Konzept und Pflegemaßnahmen im Rahmen des Ökokontos werden die Umsetzung der Ausgleichsflächen langfristig sichergestellt.

C.9 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen, Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) sowie die für den Bebauungsplan erarbeiteten Gutachten (Artenschutz, Bodengutachten).

Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Auswirkungen.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden.

Um Verstöße gegen §44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, wurden bzgl. dem Artenschutz Untersuchungen durch Steil Landschaftsplanung (Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie Kartierbericht) vorgenommen und die Ergebnisse entsprechend berücksichtigt.

Die Einschätzungen zu Boden und Sickerfähigkeit basieren auf der Erkundung und Begutachtung des Baugrundes im Rahmen eines geotechnischen Berichts durch das Büro EGT GmbH sowie auf Daten aus Internetquellen wie BayernAtlas oder UmweltAtlasBayern.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

C.10 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Es wurden folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten:

- **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)** zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 15.11.2021; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung
- **Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung** zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 06.09.2022; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung
- **Geotechnischer Bericht** zur Erschließung des Gewerbegebietes Prutting West vom 12.07.2022, Projekt-Nr. 01034; EGT GmbH
- **Verkehrsgutachten** Bebauungsplan Nr. 54 „GE Prutting Nord und West“ vom 04.05.2022; Projekt-Nr. 29103.02; OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG

C.11 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan wird auf einer insgesamt ca. 3 ha großen Fläche aufgestellt. Es werden ca. 2ha zukünftig als Gewerbegebiet, ca. 0,5ha als Verkehrs- und Infrastrukturfläche, ca. 0,1ha für Retentionsmulden sowie ca. 0,5 ha als Grünflächen festgesetzt.

Für das ***Schutzgut Lebensräume, Arten und biologische Vielfalt*** sind vornehmlich aufgrund der heute nur untergeordneten Habitats-Eignung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der nicht vorhandenen Gehölzstrukturen die Auswirkungen insgesamt von ***geringer Erheblichkeit***. Die Verwirklichung von Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Zusammenhang mit besonders geschützten Arten kann unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Für das ***Schutzgut Fläche*** kommt es aufgrund der umfänglichen Inanspruchnahme, heute unbebauter, landwirtschaftlicher Flächen zu Auswirkungen ***mittlerer Erheblichkeit***.

Für das ***Schutzgut Boden*** sind aufgrund des Verlustes der landwirtschaftlichen Produktionsgrundlage sowie dessen Funktionen, wie bspw. als Puffer und Filter bei der Versickerung, insgesamt Auswirkungen ***mittlerer Erheblichkeit*** zu erwarten.

Für das ***Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser*** sind Auswirkungen von ***geringer Erheblichkeit*** zu erwarten. Die Versickerung wird über Retentionsmulden sichergestellt sowie bestehen hohe Grundwasserflurabstände und größere Entfernungen zu Oberflächenwassern.

Die überplanten Flächen haben heute keine besondere Funktion für das ***Schutzgut Klima/Luft***. Weiter sind positive Effekte durch grünordnerische Maßnahmen zu erwarten. Somit sind hier Auswirkungen ***geringer Erheblichkeit*** zu erwarten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird in diesem Bereich heute schon durch die bestehenden Gewerbebetriebe geprägt. Da im Zuge der gegenständlichen Planung und Erweiterung des Gewerbegebietes umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen vorgesehen sind, welche das Ortsbild in Richtung Westen abrunden, sind für das ***Schutzgut Landschafts- und Ortsbild*** insgesamt Auswirkungen ***mittlerer Erheblichkeit*** zu erwarten.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das ***Schutzgut Kultur- und Sachgüter*** sind ***keine Auswirkungen*** zu erwarten.

Im Hinblick auf das **Schutzgut Mensch** sind sowohl im Rahmen des Immissionsschutzes als auch im Hinblick auf die Erholungseignung, Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten. Zum einen bestehen heute bereits keine hinreichenden Erholungsräume auf den Flächen noch befinden sich in direkter Umgebung empfindliche Immissionsorte.

Die Auswirkungen des Eingriffes werden durch folgende Vermeidungsmaßnahmen minimiert:

- Erschließungsflächen sind flächensparend angelegt und nur in notwendigstem Maß versiegelt.
- Für oberflächliche Stellplätze werden sickerfähige Beläge festgesetzt
- Das Baugebiet und die Stellplätze werden großzügig und strukturreich mit Bäumen durchgrünt.
- Es werden großzügige Grünflächen zur Ortsrandeingrünung geschaffen
- Es werden keine Sockelmauern bei Zäunen erlaubt (Erhalt der Durchgängigkeit für Kleintiere)
- Anlage von Flächen für die ortsnahe Versickerung (Retentionsmulden)
- Restriktionen der Beleuchtungseinrichtungen

Für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Anwendung. Der notwendige Ausgleich (33.091 Wertpunkte) erfolgt durch Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto Flurstücks Nr. 1210 Gemeinde und Gemarkung Prutting (Flächen westlich von Edling).

Schutzgut	**Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen**	**Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen**	**Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen**	**Ergebnis**
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering	**gering**
Fläche	mittel	mittel	gering	**mittel**
Boden	mittel	mittel	gering	**mittel**
Wasser	gering	gering	gering	**gering**
Klima / Luft	gering	gering	gering	**gering**
Landschaftsbild	gering	mittel	keine	**gering**
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	**keine**
Mensch (Lärm / Erholung)	gering	gering	gering	**gering**

C.12 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch, in der derzeit gültigen Fassung
- BNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Dezember 2022
- BayernAtlas Kartenviewer: www. geoportal.bayern.de, Online-Abfrage Dezember 2022
- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 15.11.2021; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung
- Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung zur 29. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Prutting West“ vom 06.09.2022; Steil Landschaftsplanung – Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung
- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Gewerbegebietes Prutting West vom 12.07.2022, Projekt-Nr. 01034; EGT GmbH
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkeh
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)

D Zusammenfassende Erklärung

D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Abschluss der Beteiligungsverfahren ergänzt.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ……. wurde der Bebauungsplan Nr. 55 "Gewerbegebiet Prutting West" in der Fassung vom ……. gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Prutting, den ……..

(Siegel)

……

Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister