



2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 29 „Bamham West“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtl. Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Datum: 04. Juli 2023

Projekt: 22851

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser
Zweigstelle Rosenheim

Kufsteiner Straße 87, 1. OG Ost
83026 Rosenheim
Tel. +49/(0)8031 – 30 425 -10
rosenheim@plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt
Dipl. Ing. (FH) Andrea Kaiser, Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3.0 Ausgangssituation	2
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten	4
3.3 Planung.....	8
4.0 Begründung der Festsetzungen	9
4.1 Art der baulichen Nutzung	9
4.2 Maß der baulichen Nutzung	9
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen.....	10
4.4 Öffentliche und private Verkehrsflächen	10
4.5 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze	10
4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	10
4.7 Festsetzungen zur Grünordnung	10
5.0 Auswirkungen der Planung	11
5.1 Immissionen	12
5.2 Versickerung von Niederschlagswasser	12
5.3 Klimaschutz	13
5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
5.4.1 Eingriffsbilanzierung	13
5.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	14
5.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	14
Literatur- und Quellenverzeichnis	17

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Für die östlichen Teilbereiche der Flur Nr. 2687 T, Gemarkung Prutting wurde, im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und zur Schaffung von gewerblich genutzten Flächen (Büroräumen), der Antrag auf die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ (20.05.2014) gestellt.

Die beabsichtigte Planung sieht eine Aufstockung des bestehenden Garagengebäudes vor. Die gewünschte Nachverdichtung bzw. die erforderliche Umwandlung Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen in überbaubare Grundstücksflächen sind nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vereinbar.

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting hat sich mit der Thematik in der Sitzung vom 25.10.2022 befasst. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen stimmt der Gemeinderat dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu und hat daher in seiner Sitzung vom 25.10.2022, unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben, die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ beschlossen.

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West".

1.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Die Bebauungsplanänderung wird als Maßnahme der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die zulässige Grundfläche entsprechend §13a Abs. 1 Satz 1 BauGB von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG ist nicht erforderlich.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 5 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. § 50 Abs. 1 BImSchG bleibt von der Planung unberührt.

Mit diesem Bebauungsplan liegt aufgrund der geplanten Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt ist ein Ausgleich i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB aufgrund des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

Die Grundzüge der rechtskräftigen Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht in Frage gestellt.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ umfasst die Flur Nr. 2687 T der Gemarkung Prutting, Gemeinde Prutting (siehe folgende Abbildung Nr. 1).

Der überplante Bereich umfasst eine Fläche von circa 600 m².



Abb. 1 Karte Geltungsbereich M 1 : 1.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 01.2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der überplante Bereich befindet sich im südlichen Ortsbereich des Ortsteils Bamham, Gemeinde / Gemarkung Prutting. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist wie folgt begrenzt:

Im Norden	Baubestand innerhalb des Dorfgebiets von Bamham
Im Osten	Rosenheimer Straße (ST2095), anschließend Baubestand (überwiegend Wohnen)
Im Süden	Private Anliegererschließung, angrenzend Baubestand innerhalb des Dorfgebiets von Bamham
Im Westen	Baubestand mit bestehender land- / forstwirtschaftlicher / gewerblicher Nutzung

Tab. 1 Vorhandene Nutzungen angrenzend an das Planungsgebiet

3.0 Ausgangssituation

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 29 „Bamham West“ (20.05.2014) ist das Planungsgebiet als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird allgemein mittels Planeintrag durch Festsetzung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sowie durch Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Wandhöhe definiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden grundstücksbezogen durch Baugrenzen gem. Ziff. 3.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung PlanZV 1990 festgesetzt.

Für das im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung überplante Teilgrundstück der Flur Nr. 2687 T wird keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das vorhandene Garagengebäude ist bestandsbezogen als Fläche für Nebenanlagen und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB umgrenzt (siehe folgende Abbildung Nr. 2). Planungsspielräume bzgl. der Lage und Ausdehnung werden keine gewährt.

Garagen sind entsprechend Festsetzung mit Satteldach und einer Dachneigung von 20° bis 28° auszuführen. Die zulässige traufseitig Wandhöhe wird auf höchstens 3 m begrenzt. Die Garagenvorplatztiefe zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garageneinfahrt muss mindestens 5,50 m betragen, die Vorplatztiefe wird auf höchstens 6,0 m begrenzt. Unter bestimmten Voraussetzungen kann die Vorplatztiefe verringert werden. Die höchstzulässige Neigung der Garagenzufahrten wird mit 10 % begrenzt.

Allgemein werden gestalterische Vorgaben zur Gebäude- und Dachgestaltung sowie zur Ausbildung von Dachüberständen festgesetzt.

Auf die Nutzung als Waschplatz des südlich an die bestehende Garage angrenzenden Bereichs wird im Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans hingewiesen.

Für das überplante Teilgrundstück werden keine grünordnerischen Festsetzungen durch Planzeichen getätigt. Allgemein ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Groß- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen und auffallend buntlaubigen Gehölzen ist nicht zulässig.

Veränderungen des natürlichen Geländes (Abgrabungen und Aufschüttungen) sind nur in begrenztem Rahmen zulässig. Es werden gestalterische Merkmale zur Ausprägung von Einfriedungen vorgegeben.

Im Bebauungsplan werden, im Zusammenhang mit der Rosenheimer Straße (ST 2095), notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes BImSchG definiert.

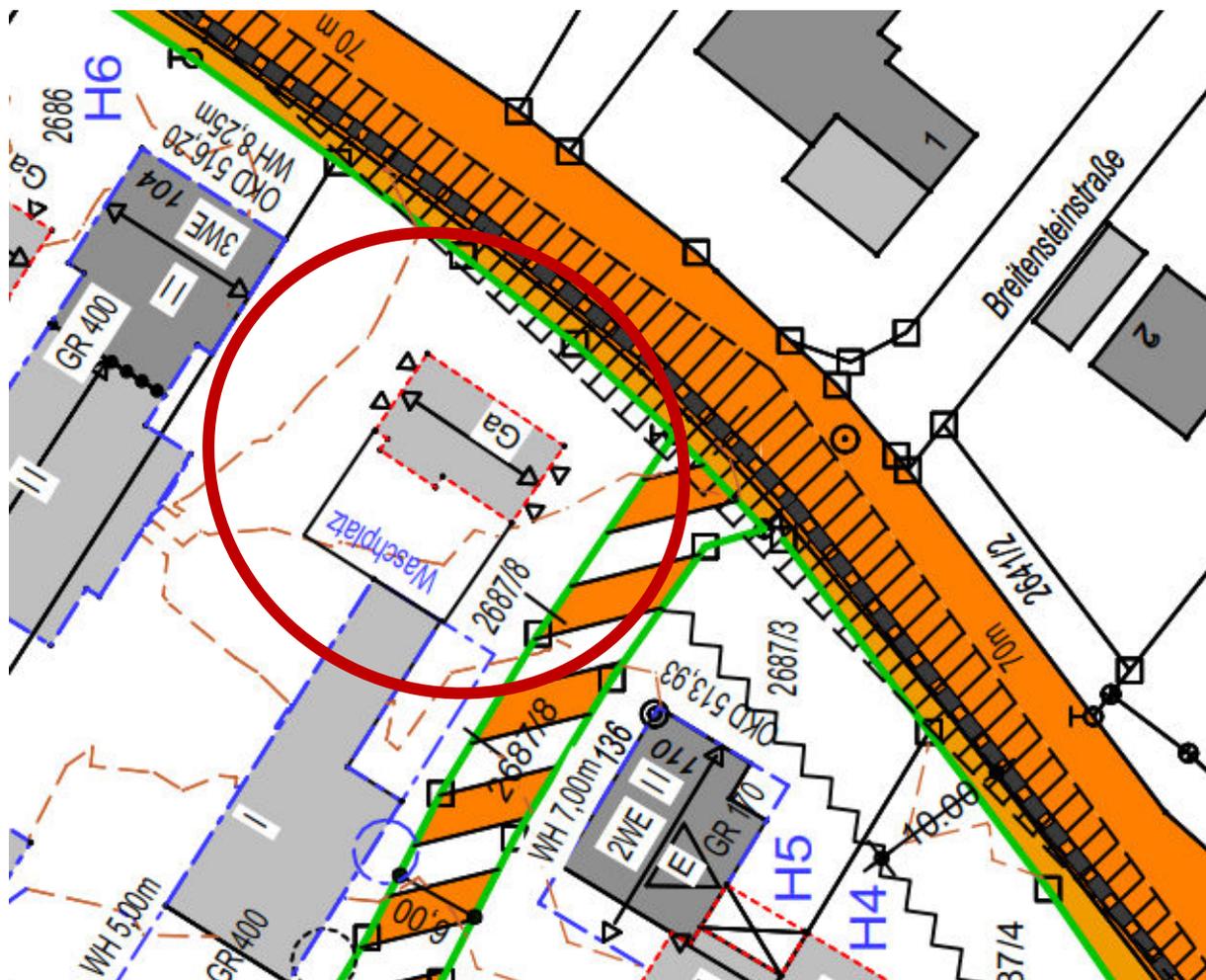


Abb. 2 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 29 „Bamham West“ (26.08.1997) mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Prutting

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Prutting ist der überplante Bereich mit Änderung des FNP 8.1 (rechtswirksam seit 11.04.2014) als Dorfgebiet MD dargestellt (siehe folgende Abbildung Nr. 3).



Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting (Änderung 8.1, rechtswirksam seit 11.04.2014) mit Kennzeichnung der Planungsbereichs (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: © Gemeinde Prutting

Die Bebauungsplanänderung wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumliche Gegebenheiten

Baubestand und ausgeübte Nutzung, bauliches Umfeld

Das Grundstück Flur Nr. 2687 gehört zu den Betriebsflächen eines ortsansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmers. Die vorhandenen Gebäude dienen als Maschinenhalle überwiegend zum Abstellen von Maschinen und Gerätschaften des vorhandenen Fuhrparks.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich ein bestehendes Garagengebäude.

Das bauliche Umfeld unterliegt insgesamt einer dorftypischen ländlichen Prägung.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

Erschließung / technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist an das örtliche und regionale Straßennetz angebunden.

Die Zufahrts- und Bewegungsflächen sind aufgrund der spezifischen Nutzungsansprüche mehrheitlich asphaltiert.

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (St2095).

Die überplanten Grundstücksteilbereiche sind durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Prutting des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLD mit Stand vom 06.12.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 09.02.2023).

Bei dem nächstgelegenen Baudenkmal handelt es sich um eine Scheune im östlich benachbarten Ortsteil Rotterstetten (Baudenkmal Nr. D-1-87-163-19). In einem Umkreis von circa 3 km befinden sich keine kartierten Bodendenkmale.

Naturräumliche Einordnung

Die naturräumliche Gliederung des Vorhabenbereichs stellt sich wie folgt dar:

Biographische Region	kontinental
Großlandschaft	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit (Meynen / Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes
Potenzielle natürliche Vegetation	[M4bT] Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald
Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze	6.1 Alpenvorland
Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts	17 Südliches Alpenvorland

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen oder nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG (Biosphärenreservate, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet der NATURA 2000 befindet sich mit dem FFH-Gebiet Nr. 8139-371.03 „Simsseegebiet“ in einer Entfernung von circa 1 km östlich des überplanten Bereichs. Diese geschützten Moor- und Sumpfflächen im Bereich des (ehemaligen) Litzelsees stehen zudem als Landschaftsschutzgebiet LSG-00145.001 unter nationalem Schutz.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten.

Innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets befindet sich kein Wasserschutzgebiet. In etwa 1 km nördlich des überplanten Grundstücks liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Prutting“ (Gebietskennzahl 22108139900064).

Flächen der Biotopkartierung

Nach dem Bayerischen Fachinformationssystem FIS Natur – Online-Viewer (FIN-WEB) des bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU, Online-Abfrage vom 09.02.2023, befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine kartierten Biotopflächen.

Bei den nächstgelegenen Biotopflächen im westlichen Umfeld von Bamham in einem Abstand von circa 570 m handelt es sich um „Zwei kleine Schwarzerlenbestände und eine verbuschte Pfeifengrasfläche (ehemaliger Torfstich) W-Bamham“ (Biotop Nr. 8139-0003-003).

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Die überplanten Grundstücksteilflächen weisen keinen Baum- oder nennenswerten Gehölzbestand auf.



Abb. 4 Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umringe) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Entsprechend dem digitalen Geländemodell DGM 25 fällt das Gelände im überplanten Gebiet an der Rosenheimer Straße von circa 515,30 m ü. NHN im Norden auf etwa 514,60 m ü. NHN im Süden. Über eine Strecke von circa 30 m entspricht das einem durchschnittlichen Gefälle von annähernd 2,5 %.

Von der Staatsstraße ausgehend fällt das Gelände entsprechend DGM 25 in Richtung Westen um etwa 1,5 %.

Oberflächen- / Fließgewässer

Innerhalb und im Umfeld des überplanten Grundstücks befinden sich keine Oberflächen- gewässer.

Das geplante Vorhaben befindet sich nicht innerhalb des 60 m – Bereichs von Fließgewässern.

Hochwasser und sonstige Gefahren

Nach Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb eines Vorranggebiets für Hochwasserschutz.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Themenbereich Naturgefahren (Überschwemmungsgefahren) befindet sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ100 ist für den Bereich nicht verzeichnet. Das Gebiet liegt nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs (Onlineabfrage vom 10.02.2023).

Angaben zu wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Ein erhöhtes Risiko von wild abfließenden Oberflächenwasser ist nach derzeitiger Einschätzung nicht vorhanden.

Entsprechend dem UmweltAtlas Bayern – Themenbereich Naturgefahren (Geogefahren) befinden sich innerhalb und in der näheren Umgebung des Planungsgebiets keine Gefahrenhinweisbereiche oder GEORISK-Objekte (Onlineabfrage vom 10.02.2023).

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Entsprechend der Standortauskünfte des UmweltAtlas Bayern – Boden bzw. Angewandte Geologie des Bayerischen Landesamts für Umwelt ist das Planungsgebiet wie folgt gekennzeichnet.

Standortbeschreibung Boden / Geologie / Hydrogeologie	
Ingenieurgeologische Bewertung	<p>Untergrund: bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies</p> <p>Allgemeiner Baugrundhinweis: oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar</p> <p>Zu erwartende mittlere Tragfähigkeit: mittel, teils hoch</p>
Bodenkundliche Bewertung im 1. Meter	<p>Nährstoffverfügbarkeit: hoch</p> <p>Pflanzenverfügbares Bodenwasser: mittel</p> <p>Grundwasser: > 20 dm tief</p> <p>Stauwasser: Stau- oder Haftnässe gering oder > 8 dm tief, örtlich auftretend</p> <p>Grobbodengehalt (Steine): mittel steinig, kiesig, grusig</p> <p>Carbonatgehalt (Kalk) im Feinboden im Untergrund: sehr carbonatreich</p> <p>Humusgehalt im Oberboden: stark humos</p>
Grabbarkeit, Wassereinfluss und Humusgehalt am Standort	<p>Grabbarkeit im 1. Meter: oft mittelschwer grabbar</p> <p>Kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit im 2. Meter.</p> <p>Es gibt keine Hinweise auf Stau-/Hangwasser oder auf niedrige Grundwasserflurabstände.</p> <p>Es handelt sich bereichsweise um humose Böden.</p>
Gesteinsklassifikation nach der digitalen Geologischen Karte dGK25	<p>Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung</p> <p>Hinweise zur Baugrundeigenschaften: Zusammensetzung und Lagerungsdichte können engräumig wechseln. Z. B. können Bereiche mit unterschiedlichen Setzungseigenschaften engräumig aneinandergrenzen. Kann große Blöcke enthalten.</p>
Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)	<p>[L,bg] Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), wärmzeitlich</p> <p>Mögliche Bodengruppen: ST, GU*, SU*, GT*, ST*, teils GE, GW, GI, SE, SW, SI</p>
Kartierter Boden bis ca. 1 Meter Tiefe am Standort	<p>[30b] Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)</p>

Tab. 2 Kennzeichnung des Planungsgebiets

Fachdaten: UmweltAtlas Bayern – Boden / angewandte Geologie © 2023 LfU

3.3 Planung

Für das überplante Teilgrundstück liegt ein Antrag auf Bebauungsplanänderung zur Schaffung von gewerblich genutzten Flächen vor.

Die vorliegende Planung beinhaltet eine Aufstockung des bestehenden Nebengebäudes an der Rosenheimer Straße zur Errichtung von Büroflächen im Obergeschoss. Die erforderliche Erschließung soll über eine Außentreppe erfolgen, siehe folgende Abbildungen Nr. 5.

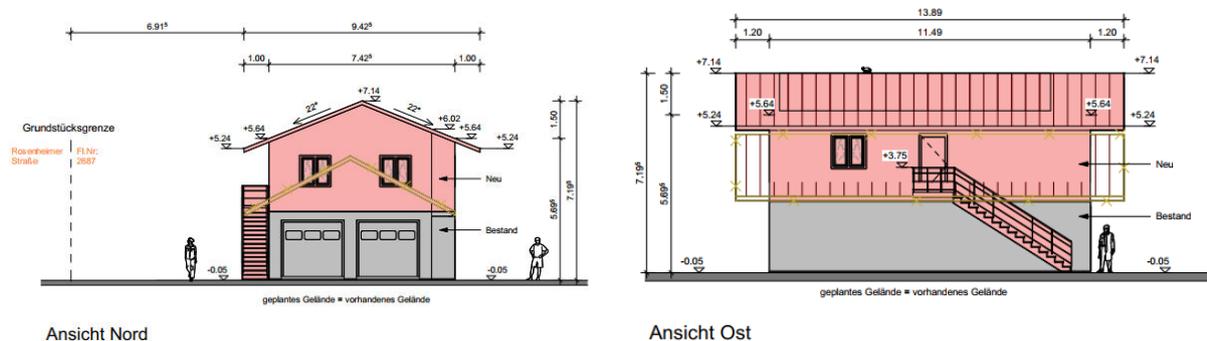


Abb. 5 Ansicht Nord / Ost des geplanten Vorhabens

Quelle: Bauvorlage / Vorbescheid „Errichtung eines Büros mit Aufenthaltsraum und Mitarbeiterdusche über einer bestehenden Garage“, Entwurfsverfasser: WING GmbH, 83134 Prutting, mit Stand vom 14.09.2022

Die geplante Nutzung ist nicht mit den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan vereinbar. Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Umwandlung der festgesetzten Flächen für Garagen in überbaubare Grundstücksflächen notwendig. Die Festsetzung von Baugrenzen findet in Abstimmung mit dem geplanten Vorhaben und unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen statt.

Vorrangiges Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherung bestehender Betriebe und der Erhalt von Arbeitsplätzen durch die Bereitstellung von gewerblich genutzten Flächen (Büroräume). Mit der Planung verbunden ist eine gewünschte Trennung der bestehenden gemischten Nutzung im Bereich des angrenzenden Gebäudes Rosenheimer Straße 104. Die vorliegende Planung dient somit indirekt einer innerörtlichen Wohnraumgewinnung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche und berücksichtigt daher die Ziele der Landes- und Regionalplanung einer innerörtlichen Nachverdichtung.

Der Planung unterliegt daher auch dem Leitbild eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Vermeidung einer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen.

Insgesamt handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine maßvolle Nachverdichtung im Umfeld der bestehenden Bebauung. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sowie ein gesundes Wohnumfeld werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ umfasst eine Fläche von circa 600 m². Die zulässige überbaute Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt entsprechend Festsetzung im Rahmen der Bebauungsplanänderung 125 m². Auf das Teil-Baugrundstück bezogen beträgt die errechnete GRZ somit 0,21.

Zur Sicherstellung einer zweckentsprechenden Nutzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 zugelassen.

Die vorliegende Planung beinhaltet keine weiteren flächenbezogenen Festsetzungen bzw. Festsetzungen zur Flächennutzung.

4.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 29 „Bamham West“ (20.05.2014).

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets und im Sinne einer besseren Lesbarkeit wurde eine Darstellung der Planzeichnung im Maßstab 1 : 500 gewählt.

Die Festsetzungen durch Planzeichen beschränken sich auf die in der Bebauungsplanänderung verwendeten Planzeichen. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich die planungsrelevanten Festsetzungen durch Text. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für diese 2. Änderung.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan verwiesen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich bei dem Planungsgebiet um ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften und deren Betrieb, sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist nicht zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird i. V. m. § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO für den Geltungsbereich, analog der bisherigen Festsetzungen in der Urfassung des Bebauungsplans, durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche GR sowie der zulässigen Wandhöhe WH bestimmt.

Auf eine Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der höchstzulässige Geschoßflächenzahl GFZ wird verzichtet. Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der GR und der Höhe baulicher Anlagen hinreichend bestimmt.

Die zulässige GR gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird, in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens und der umgebenden Bebauung festgesetzt. Die, aus der festgesetzten GR rechnerisch für das Teilgrundstück ermittelte Grundflächenzahl GRZ unterschreitet die Orientierungswerte zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wie zum Beispiel das Orts- und Landschaftsbild findet nicht statt.

In Berücksichtigung der ausgeübten Nutzung und zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufs darf gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (u. a. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, etc.) bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,5 überschritten werden.

Die zulässige Erhöhung unterschreitet in Anwendung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Dorfgebiete die reguläre Überschreitungsregelung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Die zulässige Höhenentwicklung wird, in Berücksichtigung des geplanten Vorhabens, durch Festsetzung der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) bestimmt. Planungsspielräume, zum Beispiel für energetisch wirksame Dachdämmungen, Feinabstimmungen im Rahmen der Objektplanung o. ä., werden dabei gewährt.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten und einer an die vorhandene Topographie angepassten Bauweise wird der Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG in Anlehnung an die vorhandene Erschließungssituation festgesetzt.

Die geplante Höhenentwicklung der Gebäude fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Teilgrundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen sowie die Berücksichtigung des vorhandenen Baubestands bestimmen dabei den Spielraum der Baugrenzen.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse.

Die entsprechend Planzeichen festgesetzte Firstrichtung bestätigt die vorhandene Situierung des Baukörpers. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

Erforderliche Abstandsflächen

Für die Berechnung der Abstandsflächentiefen gilt die zum Zeitpunkt der Entscheidung über den Bauantrag gültige Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe.

4.4 Öffentliche und private Verkehrsflächen

Die zulässigen Einfahrtbereiche zur tangierenden Rosenheimer Straße (ST 2095) werden durch Planzeichen auf die vorhandene Situation abgestellt. Die übrigen Bereiche werden als Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

4.5 Flächen für Anlagen für den ruhenden Verkehr: Garagen, Carports, Stellplätze

Anlagen für den ruhenden Verkehr

Es gilt die Satzung der Gemeinde Prutting über die Zahl, die Größe und die Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung).

In Berücksichtigung der vorhandenen Situation und des geplanten Vorhabens sowie eines reibungslosen Ablaufs des Betriebs ist die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind entsprechend rechtskräftigem Bebauungsplan auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes sind diese in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West" wurde im August 2011 durch die Ing.-Büros für Bauphysik, Energieeinsparberatung und Qualitätssicherung am Bau Kirchner, Bad Reihenhall / Schönau a.Königsee, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Auf die Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

Zur Einordnung des geplanten Vorhabens werden ermittelte, benachbarte Werte herangezogen. Im Sinne eines ausreichenden Schutzes vor Immissionen i. S. der BImSchG wird der jeweils ungünstigere Ausgangswert angesetzt.

4.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Rahmen der Grünordnungsplanung wird einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung sowie der ortstypischen Gestaltung besonderes Gewicht beigemessen.

Zur Sicherstellung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung und Durchgrünung des Bereichs sowie zur Stärkung der Umgebung werden allgemeine Vorgaben zu Pflanzmaßnahmen getroffen.

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung im Straßenraum der Rosenheimer Straße (ST 2095) werden Standorte für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag festgesetzt. Lageabweichungen aus technischen, verkehrstechnischen oder gestalterischen Gründen sind zulässig, Die im Planteil dargestellt Anzahl an Bäumen darf zur Sicherstellung der gewünschten Durchgrünung nicht unterschritten werden.

5.0 Auswirkungen der Planung

Entsprechend dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung i. S. des § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht i. S. des § 2a BauGB aufgestellt.

In der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB wird auf den Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. Dennoch sind im auch beschleunigten Verfahren die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung in Berücksichtigung des bereits vorhandenen Planungsrechts, d.h. auf die Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ abzustellen ist.

Durch die vorliegende Änderungsplanung werden die Grundzüge der Planung nicht in Frage gestellt, die maßgeblichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden grundlegend übernommen. Die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen wird mit vorliegender Planung verändert bzw. erhöht, um der vorliegenden Planung gerecht zu werden. Eine Anpassung an die topografischen Verhältnisse vor Ort wird angestrebt. Weitere Änderungen und Ergänzungen wie z. B. planteilbezogene Festsetzung von Baumpflanzungen lassen auf positive Auswirkungen auf die Umweltbelange schließen.

Das Erscheinungs- / Ortsbild wird sich durch vorliegende Planung grundsätzlich verändern. Durch die Begrenzung der Wandhöhe und Ordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in Berücksichtigung des Baubestands ist aber davon auszugehen, dass sich das geplante Vorhaben in die bebaute Umgebung einfügt. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für das Ortsbild sind durch die Bebauungsplanänderung daher nicht zu erwarten.

Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht zu erwarten. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen.

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Entsprechend der Denkmalliste der Gemeinde Prutting des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 06.12.2022 sind weder innerhalb noch angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 09.02.2023).

Es wird jedoch allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der unteren Denkmalschutzbehörde Rosenheim unverzüglich anzuzeigen sind.

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Grundstück selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Die 7-Jahresfrist gemäß § 42 BauGB ist für das Planungsgebiet abgelaufen, in die ausgeübte Nutzung wird durch diese Bebauungsplanänderung nicht eingegriffen.

Die Bebauungsplanänderung wird in enger Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durchgeführt. Entschädigungsansprüche nach §§ 39 bis 41 BauGB werden durch diese Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht begründet.

5.1 Immissionen

Das Planungsgebiet befindet sich im Einflussbereich der Rosenheimer Straße (ST 2095) und einer dörflich geprägten Nutzung.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 "Bamham West" wurde im August 2011 durch die Ing.-Büros für Bauphysik, Energieeinsparberatung und Qualitätssicherung am Bau Kirchner, Bad Reihenhall / Schönau a.Königsee, eine schalltechnische Untersuchung erstellt.

Auf die Begründung zur Urfassung des Bebauungsplans Nr. 29 „Bamham West“ wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich verwiesen.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der vorherrschenden Böden und gemeindlicher Erfahrungen im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets wird davon ausgegangen, dass grundsätzlich eine ausreichende Fähigkeit der vorhandenen Böden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorliegt.

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein Programm zur Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen können kostenlos auf der Internetplattform des Bayerischen Landesamtes für Umwelt LfU abgerufen werden unter <https://www.lfu.bayern.de>; Thema/Rubrik: Wasser / Abwasser / Niederschlagswasser.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deckschichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,00 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,00 m zum mittleren höchsten Grundwasserstand aufweisen.

Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Sachgebiet Wasserrecht zu beantragen.

Die Behandlung des Niederschlagswassers ist durch einen detaillierten Entwässerungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen.

Die Nutzung von Regenwasser, z. B. zur Gartenbewässerung oder zum häuslichen Gebrauch wird begrüßt. Die Regenwassernutzung ist der Gemeinde anzuzeigen. Auf die Entwässerungssatzung (EWS) und mögliche Beitragstatbestände nach der Beitrags- und Gebührensatzung (BGS-EWS) der Gemeinde Prutting wird ausdrücklich hingewiesen.

Der Staatsstraße oder deren Entwässerungseinrichtungen darf kein Dachflächen- oder Niederschlagswasser von Grundstücken, Zufahrten und Einmündungen zugeführt werden.

5.3 Klimaschutz

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen soll nach der in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügten Klimaschutzklausel den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Der Klimaschutz soll dabei sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimaschutz dienen, umgesetzt werden.

Vorrangige Aufgaben sind die Anpassung an klimawandelbedingte Extremwetterlagen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie zum Beispiel die Verringerung CO²- Ausstoßes und die Bindung von CO² aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die folgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen.

Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten	
Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Hitzebelastung</u> (wie z. B. Baumaterialien, Baustruktur, vorherrschende Wetterlagen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen führen zur Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung.
<u>Extreme Niederschläge</u> (wie z. B. Minimierung Versiegelungsgrad, Retentionsflächen, Beseitigung von Abflusshindernissen, Boden- und Hochwasserschutz)	Wasserdurchlässige Beläge minimieren den Abfluss von Regenwasser. Entwicklung von Bauflächen außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Klimaschutz	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<u>Energieeinsparung / regenerative Energien</u> (wie Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, Anbindung an ÖPNV, Verbesserung der verkehrlichen Situation Radwege, Strahlungsbilanzen)	Nutzung vorhandener Infrastruktur für die Erschließung. Sparsame Erschließung von Bauflächen. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wird ausdrücklich empfohlen. Verringerung des Energieverbrauches im Verhältnis zu konventionellen Gebäuden beim Neubau durch die Verwendung von regenerativen Energien für Heizung und Kühlung sowie Wärmedämmung.
<u>Vermeidung von CO²-Ausstoß, Förderung der CO²-Bindung</u> (wie Treibhausgas, Verbrennungsprozesse in Heizungsanlagen CO ² -neutrale Materialien)	Förderung der CO ² -Bindung durch Pflanzung von Gehölzen.

Tab. 3 Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten

5.4 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.4.1 Eingriffsbilanzierung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB.

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen und der damit verbundenen Baurechtsmehrung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Die folgende Tabelle liefert einen entsprechenden Überblick.

Überblick Eingriffsbilanzierung		
Gesamter Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung		ca. 600 m ²
Baugrundstück: Bestehende Eingriffsflächen einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umfeld		ca. 600 m ²
Bestehendes Baurecht	Kein bestehendes Baurecht für Hauptanlagen	0 m ²
Geplantes Baurecht	Festgesetzte Grundfläche GR	125 m ²
Baurechtsmehrung		+ 125 m²

Tab. 4 Überblick Eingriffsbilanzierung

Nachdem es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Eine Ausgleichspflicht wird durch diese Bebauungsplanänderung daher nicht begründet. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

5.5 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

- 13.7 Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt
- 18.7.2 20 000 m² bis weniger 100 000 m².
- 18.8 Bau eines Vorhabens der in den Nummern 18.1 bis 18.7 genannten Art, soweit der jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

5.6 Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

Im größeren Umfeld des Geltungsbereichs ist grundsätzlich von hochwertigen und artreichen Lebensräumen und prüfrelevanten Arten auszugehen.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Auf das Kapitel „Tatsächliche Ausgangssituation / Naturräumlichen Gegebenheiten“ wird verwiesen.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet sowie der geplanten Nutzung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

Die überplanten Grundstücksteilflächen weisen keinen Baum- oder nennenswerten Gehölzbestand auf.



Abb. 6 Auszug aus dem Luftbild (Aufnahmedatum 13.07.2022) mit Darstellung der Parzellarkarte (gelbe Umringe) und Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Fachinformationssystem FIS-Natur Online (FINWeb) © 2023 LfU; Geobasisdaten: © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Bei Umsetzung des geplanten Vorhabens kommt im Zuge der Bauarbeiten zu keiner Beseitigung von Baumbestand. Ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie von potenziellem Lebensraum ist mit vorliegender Planung daher nicht zu erwarten.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass durch die vorliegende Nutzung und den vorhandenen Siedlungsbereich eine Vorbelastung vorliegt und daher nur häufig und an den Lebensraum anspruchslöse „Siedlungsarten“ wie Amsel, Buchfink, Rotkehlchen oder Mönchsgrasmücke zu erwarten sind.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der vorliegenden Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Es sind keine Gehölze vorhanden, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Haselmaus geeignet sind, ein unmittelbarer Verlust an Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt demnach nicht vor.

Im Eingriffsbereich und dessen Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. Im unmittelbaren Eingriffsbereich sind keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Aus der Gruppe der artenschutzrechtlich relevanten Gefäßpflanzen sind aufgrund der Standortbedingungen keine Vorkommen im Eingriffsbereich zu erwarten.

Artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzengruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen.

Allgemein ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass im Kontext der Satzung umgesetzte Bauvorhaben weder durch ihre Errichtung oder ihren späteren Bestand den Regelungen des § 44 BNatschG entgegenstehen.

Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten sind, z. B.

- Die Entfernung und Rodung von Bäumen und Gehölzen ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Der vorgegebene Zeitpunkt für eine Rodung liegt demnach zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar. Rodungsarbeiten sind nur innerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.
- Die Entfernung von Höhlenbäumen bedarf grundsätzlich der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde UNB Rosenheim.
- Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar erfolgen. Holzverkleidungen an Fassaden sind von Hand abzutragen. Vor den Abbrucharbeiten sind die Gebäude durch Fachpersonal auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen.

Prutting, den

.....
Johannes Thusbaß
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Bebauungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die Planungsgruppe Strasser GmbH - Zweigstelle Rosenheim, Kufsteiner Str. 87, 1. OG - Ost, 83026 Rosenheim erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

<https://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Herausgeber: Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Alexandrastraße 4, 80538 München, service@geodaten.bayern.de

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

<http://risby.bayern.de/>

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Referat 101 Allgemeine Angelegenheiten, Raumberechnung; 80525 München, Referat101@stmwi.bayern.de

Bayerischer Denkmal-Atlas

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, poststelle@blfd.bayern.de

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

<https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/index.htm>

Herausgeber: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, poststelle@lfu.bayern.de

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

© 2005 – 2021 Regionaler Planungsverband Südostoberbayern

Herausgeber: Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Geschäftsstelle Region 18, Bahnhofstraße 38, 84503 Altötting

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Rosenkavalierplatz 2, 81925 München

Stand: Dezember 1995

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Digitale Flurkarte, Maßstab 1 : 1.000, Stand Januar 2023