



Gemeinde Prutting
LANDKREIS ROSENHEIM

Original

30. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans
Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom 12.11.2025

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	Bedarfsnachweis und Abgleich Flächenpotenziale	5
A.4	Lage und Größe der Änderung	5
A.5	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.6	Bestandsaufnahme und Bewertung	10
A.6.1	Städtebau, Orts und Landschaftsbild	10
A.6.2	Erschließung und Infrastruktur	11
A.6.3	Denkmalschutz	12
A.6.4	Boden	12
A.6.5	Grundwasser und Sickerfähigkeit	12
A.6.6	Oberflächengewässer / Niederschläge	13
A.6.7	Schutzgebiete und Arten	14
A.6.8	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Planungskonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Erschließungskonzept	16
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	17
B.3	Artenschutzrechtliche Belange	18
B.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
B.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung	20
C	Umweltbericht	21
C.1	Einleitung	21
C.1.1	Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	21
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	23
C.1.3	Relevante und berücksichtigte Fachpläne	23
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
C.2.1	Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt	27
C.2.2	Schutzgut Fläche	28
C.2.3	Schutzgut Boden	29
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	30
C.2.5	Schutzgut Klima und Luft	32
C.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	33
C.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	33
C.2.8	Schutzgut Mensch (Lärm und Erholungseignung)	34
C.3	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	35
C.4	Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	35
C.4.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	36
C.4.2	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	36
C.4.3	Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	36
C.5	Weitere Belange des Umweltschutzes	38
C.5.1	Abfälle	38
C.5.2	Abwasser	38
C.5.3	Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	38
C.5.4	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	38
C.5.5	Schonender Umgang mit Grund und Boden	38

C.5.6	Risiken durch Unfälle und Katastrophen	39
C.5.7	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	39
C.6	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
C.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
C.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	40
C.7.2	Artenschutzrechtliche Belange	40
C.7.3	CEF-Maßnahmen	40
C.7.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	40
C.8	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
C.9	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	42
C.10	Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	42
C.11	Datengrundlage	43
C.12	Zusammenfassung	43
C.13	Quellenverzeichnis	46
D	Zusammenfassende Erklärung	47
D.1	Einleitung	47
D.2	Lage und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	47
D.3	Verfahrensablauf	47
D.4	Berücksichtigung der Umweltbelange	48
D.5	Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	50
D.5.1	Beteiligung der Öffentlichkeit	50
D.5.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	50
D.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	51
E	Ausfertigung	51

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Nußbaumstr. 3

83112 Frasdorf

Tel: 08052-9568070

info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer: 1227

Grünordnung / Umweltprüfung**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitekten Partnerschaft mbB

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel: 08053-518

la@schelle-heyse.de

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 08.11.2023, Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH

Schalltechnische Untersuchung vom 12.04.2024; Projekt Nr. 2430-2024 / SU V01; Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH

Hydrotechnisches Gutachten - Sturzflutrisikobetrachtung vom 07.08.2024; Projekt-Nr. 23081-01; Ingenieurbüro aquasoli

A Begründung**A.1 Anlass der Planung**

Um die örtliche Wirtschaft zu stärken und heimischen sowie regionalen Gewerbebetrieben Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können, sollen die bisher landwirtschaftlich genutzten Freiflächen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ in ein Gewerbegebiet umgenutzt werden. Die gegenständlichen Flächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ebenfalls zum Großteil als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich schließt westlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet Prutting an. Da das Gewerbegebiet Prutting bereits nahezu vollumfänglich bebaut ist und auch sonst im Gemeindegebiet keine größeren oder zusammenhängenden freien Flächen für Gewerbebetriebe mehr vorhanden sind, soll nun im Rahmen der landwirtschaftlichen Flächen das bestehende Gewerbegebiet entwickelt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ und die damit einhergehende Gewerbegebietsentwicklung zu schaffen, hat der Gemeinderat Prutting am 13.07.2021 und 13.09.2022 die Durchführung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Die 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ durchgeführt.

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 direkter 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. Eine zukunftsfähige und uneingeschränkte Weiterentwicklung eines Gewerbegebietes auf zu stark in das Ortsgefüge integrierte Flächen ist nicht sinnvoll, da hier städtebauliche Konflikte (Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr) zu erwarten sind. Auch erscheint eine kleinteilige Nachverdichtung im Bestand für Gewerbenutzungen aufgrund der benötigten Flächengrößen nicht möglich.

In der Gemeinde Prutting sind heute keine freien Gewerbegebietsflächen vorhanden. Auch sind im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde keine größeren zusammenhängenden Flächen für Gewerbegebiete dargestellt, die noch im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut werden können. Die bestehenden Flächenpotenziale sind im Einzelnen in der im Anhang befindlichen „Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potenzialflächenanalyse“ untersucht. Auf diese wird verwiesen.

Somit erfolgt in Anbindung an die bereits bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbegebiet Prutting im Westen die Ausweisung der neuen Gewerbegebietsflächen auf heute landwirtschaftlich genutzten Flächen. 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 Planungsumgriffs an die baulich genutzten Flächen des Gewerbegebiets im Osten und der möglichen Anbindung an die bestehenden Erschließungsstraßen „Technikstraße“ und „Gewerbering“ wird der Eingriff in landwirtschaftliche Flächen möglichst begrenzt. Wald ist im hier gegenständlichen Änderungsbereich nicht betroffen.

A.3 Bedarfsnachweis und Abgleich Flächenpotenziale

Bei der Ausweisung neuer Siedlungsflächen ist vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu prüfen, ob für diese hinreichender Bedarf besteht. Dabei sind vorhandene Innenentwicklungspotenziale mit zu berücksichtigen. Dies ist ebenfalls im Rahmen der Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) verankert.

Eine entsprechende Prüfung wurde im Rahmen einer Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse für die Gemeinde Prutting durchgeführt. Anlass und Ziel der Untersuchung ist es, den Bedarf an Gewerbeflächen ausgehend vom Basisjahr 2021 bis zum Jahr 2036 zu ermitteln und anschließend bestehende und geplante Flächenpotenziale zu erheben, darzustellen und zu bewerten. Das Basisjahr 2021 wurde dabei ausgewählt, da hier bereits alle statistischen Werte vorliegen. Diese Untersuchung liegt den Planunterlagen im Anhang bei. Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen und sich auch für den gegenständlichen Planungsumgriff ableiten:

Es wurde ein Gewerbeflächenbedarf bis 2036 von ca. 6,5 ha ermittelt. Dem stehen Potentialflächen im Gemeindegebiet von 0,7 ha gegenüber. Die im Flächennutzungsplan enthaltenden Gewerbeflächenpotenziale sind bereits vollständig ausgeschöpft. Somit bestehen hier keine weiteren Potentialflächen für gewerbliche Nutzungen.

Im Rahmen des aktuell, parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 sollen auf ca. 2,9 ha Fläche ca. 2,0 ha Nettobauland Gewerbeflächen entwickelt werden. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsfläche besteht bis 2036 noch ein weiterer minimaler Bedarf von ca. 3,6 ha. Somit besteht für die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung und der hiermit verbundenen vorbereitenden Planung für den Bebauungsplan Nr. 55 ein ausreichend begründeter Bedarf.

Weiterer Entwicklungsbedarf kann sich bis 2036 durch eine abweichende, heute nicht vorhersehbare Entwicklung oder eine anderweitige Nutzung heutiger Gewerbeflächen ergeben.

A.4 Lage und Größe der Änderung

Der Änderungsumgriff liegt nördlich der Ortschaft Prutting, ca. 0,6 km des Ortskerns, und schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Prutting an. Die Flächen sind heute weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des östlichen Geltungsbereichs verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg in Nord-Süd-Richtung.

Im Osten wird der Änderungsbereich 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.

Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 128 und 131/2 betroffen.

Der Änderungsumgriff weist eine Größe von ca. 2,95 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 370 m. In Ost-West-Richtung sind es zwischen ca. 120 m und 32 m.

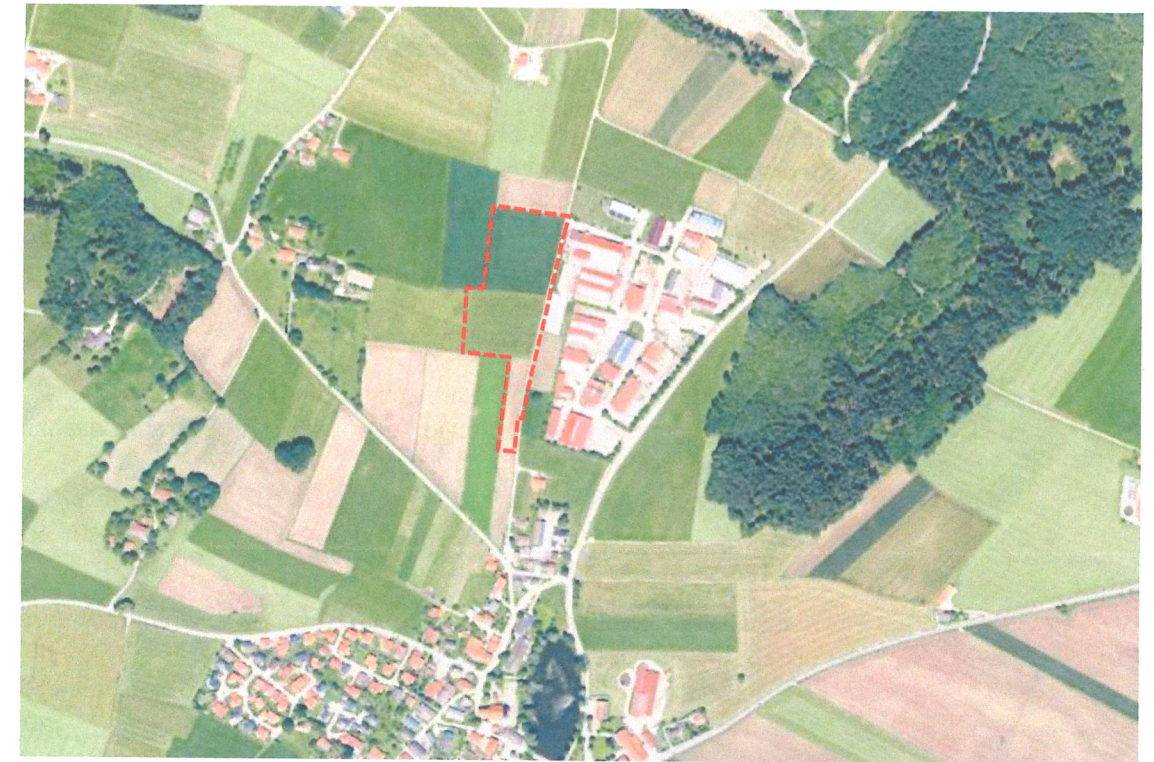


Abbildung 1: Lage des Änderungsumgriffs am bestehenden Gewerbegebiet – rot – ohne Maßstab

A.5 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 vorausgerechnet.

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 Gewerbebestands, 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

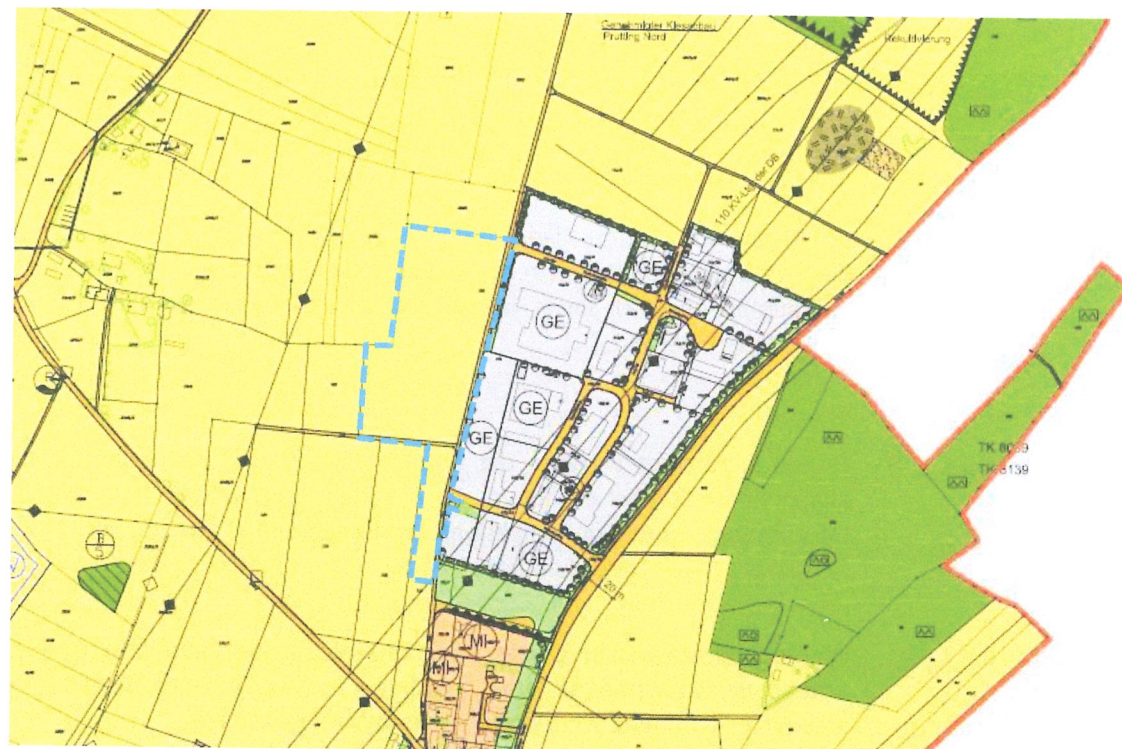


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2020) im Änderungsbereich – blau – ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1999 genehmigt und liegt aktuell in einer Fassung mit den Änderungen Nr. 1 bis 24 (ausgenommen Nr. 17, 19 und 22) mit Stand vom Juli 2020 vor. Für den Geltungsbereich der Änderung sind im gültigen Flächennutzungsplan zum Großteil „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang des östlichen Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen dargestellt, welche in Verbindung mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Prutting verzeichnet wurden. Im zentralen Bereich ist die untergeordnete landwirtschaftliche Fahrt des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges als Verkehrsfläche dargestellt. Im Südosten ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen und Ablagerungen "Beseitigung von Niederschlagswasser" verzeichnet. Im Südosten befinden sich die dargestellten Schutzzonen einer 110 KV-Freileitung der DB Energie GmbH innerhalb des Änderungsumgriffs.

Im Norden, Süden und Westen wird der Geltungsbereich von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten sind die Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebiets sowie anbindende Verkehrsflächen der „Technikstraße“ und des „Gewerberings“ dargestellt. Entlang der Verkehrsfläche im Osten sind geplante Bäume verzeichnet. Im Südosten sind an der Verkehrsfläche des „Gewerberings“ eine Grünfläche mit einem besonders erhaltenswerten Baum dargestellt. Weiter südöstlich sind Grünflächen und Mischgebietsflächen dargestellt. Im Westen ist der Verlauf einer elektrischen Freileitung mit Baubeschränkungszone verzeichnet.

Die Zielvorstellungen bzgl. einer Erweiterung der Gewerbegebietsflächen weichen zur derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, wird somit die gegenständliche 30. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ durchgeführt.

Bestehendes Baurecht

Für den Großteil des Änderungsbereich bestehen aktuell keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Somit sind die Flächen als planungsrechtlicher Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten. Einzig die Verkehrsflächen im Osten wurden im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“ auch als solche überplant.

A.6 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.6.1 Städtebau, Orts und Landschaftsbild

Änderungsbereich

Der Änderungsbereich 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.

Bei den Flächen des Änderungsumgriffs handelt es sich um aktuell unbebaute, ausgeräumte, intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Flächen. Am östlichen Rand des Umgriffs verläuft in Nord-Süd-Richtung ein geschotterter öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg. Dieser schließt im Süden an die öffentliche Verkehrsfläche der Straße „Am Mesnerberg“ an. Im Nordosten endet die öffentliche Verkehrsfläche der „Technikstraße“ in den öffentlichen Feld- und Waldweg. Im zentralen Bereich verläuft in westliche Richtung eine schmale landwirtschaftliche Fahrt eines öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges, welche die angrenzenden Wiesenflächen erschließt.

Umgebung

Der Änderungsbereich 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 ist ein Großteil der Flächen bereits überbaut. 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 größeren 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. Weiter befindet sich Südwesten des Gewerbegebiets eine Wiesenfläche mit einer alten, großen Eiche.

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 öffentlichen Feldweges auf die Straße „Am Mesnerberg“, befinden sich Wohngebäude und weitere bauliche Anlagen der Siedlungsfläche des Hauptortes Prutting.

A.6.2 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Flächen des Änderungsbereiches ist heute über einen im östlichen Bereich verlaufenden geschotterten öffentlich gewidmeten Feldweg gegeben. Im Norden besteht in unmittelbarer Nähe der Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der „Technikstraße“. Im Südosten verläuft zudem die öffentliche Straßenverkehrsfläche des „Gewerberings“. Hier besteht heute jedoch keinerlei Anbindung an den bestehenden öffentlichen Feldweg. Beide Straßen weisen einen für ein Gewerbegebiet entsprechenden Querschnitt auf und stellen eine leistungsfähige Erschließung dar.

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.

Technische Infrastruktur

Da auf den gegenständlichen Flächen keinerlei Überbauung besteht, sind auch keine technisch notwendigen Infrastrukturen vorhanden. Aufgrund der baulichen Strukturen im direkten Umfeld ist jedoch davon auszugehen, dass ein entsprechender Anschluss bzw. Ausbau der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc., mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Entsprechende Leitungsverläufe führen teilweise in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis an den Änderungsbereich heran. Im Bereich der kleineren Wiesenfläche mit der großen Eiche, wurde bereits eine Trafostation neu errichtet, da ein gewisser Bedarf aus den angrenzenden Gewerbeflächen des Gewerbegebietes Prutting bestand.

Im Südosten, außerhalb des gegenständlichen Umgriffs, verläuft durch das bestehende Gewerbegebiet eine 110 KV-Freileitung der Deutschen Bahn. Beiderseits der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen von je 30 m Breite ausgewiesen. Teile dieses Schutzstreifens überlagern im Süden kleine Bereiche des gegenständlichen 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

Die Flächen der Änderung liegen 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.

Aufgrund der Lage an einem bereits bestehenden Gewerbegebiet, mit vorhandener Bebauungsstruktur, kann eine entsprechende Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung für die neuen Gewerbegebietsflächen ist ein Anschluss an das vorhandene Netz bzw. die Erweiterung der bestehenden Leitungen sowie die Verortung neuer Hydranten notwendig. Dies wird im Rahmen des Verfahrens des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 entsprechend berücksichtigt.

A.6.3 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2025) sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschütztes Ensemble verzeichnet.

A.6.4 Boden

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 und der hiermit verbundenen 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 zum Bebauungsplan Nr. 55 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 (durchwuzelte 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 Böde. 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 Kiesel 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. Ggfs. werden bei tieferen Eingriffen, auch zur Gründung geplanter Bauteile, weitere Bodenaustauschmaßnahmen oder andere Maßnahmen zur Gründung erforderlich.

Insgesamt ist von einer Überbaubarkeit des anstehenden Bodens auszugehen.

A.6.5 Grundwasser und Sickerfähigkeit

Grundwasser

Dem geotechnischen Bericht vom Büro EGT GmbH 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. Für konkrete Aussagen liegen hier jedoch keine statistischen Daten zu Grundwasserschwankungen vor. Nach Annahme eines Sicherheitszuschlag auf die oben genannten Grundwasserstände und einen hydrogeologischen Bemessungswasserstand (= höchster zu erwartender Grundwasserstand innerhalb der planmäßigen Nutzungsdauer zuzüglich Sicherheitszuschlag) ist ein 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 (Stand November 2025).

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 insbesondere nach länger anhaltenden bzw. ergiebigen Niederschlägen sich aufstauendes Sickerwasser in allen Niveaus des Untergrundes ausbildet. 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 nicht geeignet. Die unterlagernden Kiese weisen eine gute Durchlässigkeit auf. Es wird empfohlen, das Oberflächenwasser zu sammeln und dieses in ein Sicker-/Rückhaltebecken einzuleiten. Deren Sohle sollte im Niveau des natürlichen Kieselies liegen (ggfs. Bodenaustausch mit Grobkies).

A.6.6 Oberflächengewässer / Niederschläge

Im Änderungsbereich selbst und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer ist ein ca. 350 m weiter südlich gelegener Weiher in Prutting sowie 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.

Nach Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2025) liegt der Änderungsbereich weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Die südlichen Bereiche des Umgriffs 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 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 bei den hier gegenständlichen Flächen 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. Der in Richtung Westen und Süden abfallende natürliche Gelände lässt keine statischen Hochwässer erwarten. Hinsichtlich der weiterführenden bewegten Topographie in der Umgebung sind Oberflächenzuflüsse aus der Umgebung nicht gänzlich auszuschließen.

A.6.7 Schutzgebiete und Arten

Schutzgebiete

Im Änderungsumgriff selbst und in dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotop- noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder sonstige Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand November 2025).

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit den kartierten 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 weiter westlich. Aufgrund der Entfernung und der teilweise dazwischenliegenden Bebauung sind hier jedoch keine negativen Wechselwirkungen zu befürchten.

Im Umfeld der Änderung befinden sich zudem zwei Wasserschutzgebiete, das ca. 400 m südwestlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Prutting (festgesetzt) mit der Gebietskennzahl 2210813900064 und das ca. 620 m weiter westlich gelegene Trinkwasserschutzgebiet Vogtareuth (planreif) mit der Gebietskennzahl 2210803900041.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramms Bayern - Landkreis Rosenheim ist der Änderungsbereich 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 auf den gegenständlichen Flächen 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. Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten konnte weitestgehend ausgeschlossen werden. Detailliertere Informationen sind den Unterlagen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

A.6.8 Vorbelastungen

Altlasten

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

Immissionen / Emissionen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH durchgeführt und ein entsprechendes Gutachten, Projekt Nr. 2430-2024 / SU V01 mit Datum vom 12.04.2024, erstellt. Dabei wurden die einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet sowie dem Straßenverkehr der umliegenden öffentlichen Straßen berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung liegt als Anlage dem Bebauungsplans Nr. 55 bei.

Anlagenlärm

Im Osten bestehen bereits Gewerbenutzungen im Rahmen des Gewerbegebietes Prutting. Es ist mit entsprechenden Anlagenlärmemissionen zu rechnen.

Verkehrslärm

Im Änderungsumgriff besteht derzeit lediglich ein Feldweg. Angrenzend befinden sich die Straßenverkehrsflächen innerhalb des Gewerbegebiets Prutting. Zudem verläuft östlich des Gewerbegebiets Prutting die Staatsstraße St2360. Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens ist hier mit relevanten Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Bebauung ist mit geringen bis keine Beeinträchtigungen für ein Gewerbegebiet zu rechnen.

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 Nendberg, 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 Nendberg zugehörig.

Emissionen

Die gegenständlichen Flächen sind heute unbebaut. Somit bestehen keine negativen Auswirkungen durch Verkehrs- oder Anlagenlärm auf die Nachbarschaft.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“. Im Rahmen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes soll die Sicherung und Weiterentwicklung lokaler und regionaler Gewerbebetriebe ermöglicht werden. In Richtung Westen sollen Eingrünungsmaßnahmen einen harmonischen Übergang am Ortsrand hin zu den freien Landschaftsräumen schaffen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der beabsichtigten Änderung soll das bestehende Gewerbegebiet Prutting in Richtung Westen erweitert werden. Mit der Entwicklung neuer Gewerbegebietsflächen soll ortsansässigen und regionalen Unternehmen die Möglichkeit der Ansiedlung oder deren Erweiterung in Anbindung an einen bestehenden Gewerbestandort gegeben werden. Hierfür sind drei größere Gewerbegebietsflächen vorgesehen, welche eine entsprechende Untergliederung bzw. Aufteilung zulassen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb der neu dargestellten Gewerbeflächen sollen sich an den bereits bestehenden Strukturen im Umfeld und deren baurechtlichen Rahmenbedingungen orientieren.

Um eine angemessene und leistungsfähige Erschließung der zukünftigen Gewerbeflächen sicherzustellen, soll der im Osten verlaufende öffentliche Feldweg entsprechend ausgebaut werden. Über die neue Erschließungsstraße und eine von dieser abgehenden Stichstraße sind die zukünftigen Baugrundstücke ausreichend erschlossen. Die Erschließung des neuen Gewerbegebietes soll aus Richtung Nordwesten, mit Anschluss an die bereits ausgebaute Gewerbegebietsstraße „Technikstraße“ sowie aus Richtung Süden über einen Anschluss an die Straßenflächen des „Gewerberings“ erfolgen.

In Richtung Westen sollen qualitativ hochwertige Grünstrukturen im Rahmen einer Ortsrandeingrünung entwickelt werden und somit eine naturnahe Einbindung der neuen Gewerbeflächen gegenüber den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen. Um eine ordnungsgemäße Ableitung und ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, ist die Unterbringung von Versickerungsmulden oder Rückhaltebecken vorgesehen.

B.2.2 Erschließungskonzept

Die Flächen des Änderungsbereiches sind heute lediglich durch eine untergeordnete Wegeverbindung eines öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Im Zuge der Überplanung der Flächen ist jedoch eine neue Erschließung mit ausreichender Dimensionierung zweckmäßig. Diese soll im Bereich des heutigen öffentlichen Feldweges verlaufen und im zentralen Bereich zudem durch eine Stichstraße in Richtung Westen ergänzt werden. Die neue Erschließungsstraße soll im Norden bzw. im Südosten an die bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen des Gewerbegebietes (Technikstraße bzw. Gewerbering) anbinden. Teile der neuen Erschließungsstraße sowie der Anschluss dieser an die beiden Verkehrsflächen war auch schon Teil der Planungen der 10. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Prutting“.

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.

Im zentralen Bereich besteht heute eine untergeordnete landwirtschaftliche Fahrt, eines öffentlichen Feld- und Waldweges. Diese soll auch in Zukunft weiterhin Bestand haben, um die hinterliegenden Grundstücke sowie die Rückhaltebecken zu erschließen.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Den Zielen der Flächennutzungsplanänderung folgend werden auf den heute dargestellten landwirtschaftlichen Flächen weitestgehend Gewerbeflächen nach § 8 BauNVO dargestellt.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 werden großzügige öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Diese orientieren sich zum Teil an den bereits bestehenden Darstellungen des Flächennutzungsplans, mit dem Verlauf des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges in Nord-Süd-Richtung. Die Flächen werden lediglich in einer größeren Dimensionierung sowie durch ergänzende Anbindungen dargestellt. So werden für eine umfängliche Erschließung der neu dargestellten Gewerbeflächen sowie für eine zukünftige mögliche Erschließungsstraße bei einer weiteren Erweiterung des Gewerbegebiets öffentliche Verkehrsflächen in Richtung Westen dargestellt. Um auch eine gewisse Anbindung der westlichen Landwirtschafts- und Grünlandflächen über die bestehende landwirtschaftliche Fahrt im zentralen Bereich in Richtung Westen zukünftig sicherzustellen, werden die Flächen weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche verzeichnet.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs werden mit dem Ziel der Eingrünung der zukünftigen Gewerbegebietsflächen durch eine Ortsrandeingrünung Flächen als „Grünfläche / Fläche für Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Die Größe der Flächen lassen eine qualitätsvolle und angemessene Ausstattung mit Baumpflanzungen und Gehölzstrukturen zu. Die Flächen sind in einigen Bereichen etwas umfänglicher und ergänzend als Fläche für „geplante Rückhaltebecken“ dargestellt. In diesen Bereichen sollen nach Möglichkeit Versickerungsmulden oder Rückhaltebecken für die Sammlung und ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlags unterkommen. Die Flächen können ebenso in die Maßnahmen der Ortsrandeingrünung eingebunden werden.

Auf die Darstellung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen wie im bereits gültigen Flächennutzungsplan wird in der gegenständlichen Änderung verzichtet. Eine genaue Verortung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen sowie detaillierter Durchgrünungsmaßnahmen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 55.

Um eine Sicherstellung der Stromversorgung der neuen Gewerbeflächen zu gewährleisten, werden im Südosten Flächen für Versorgungsanlagen für die Verortung einer Trafostation dargestellt. Die Standortwahl der neuen Trafostation erfolgte in Abstimmung mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen und wurde bereits hergestellt.

B.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 durch Begutachtungen im Zuge einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (15.11.2021) sowie eines Kartierberichts zur faunistischen Bestandserfassung (06.09.2022) untersucht. Diese Untersuchungen liegen dem Bebauungsplan Nr. 55 als Anlage bei.

Bei den im Änderungsbereich befindlichen Flächen handelt es sich um weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb dieser Flächen bestehen keinerlei Strukturen, welche als potenzielle Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten für Fledermäuse genutzt werden könnten. An den bestehenden Bäumen konnten weder Höhlen noch abstehende Rinde nachgewiesen werden. Auch befinden sich keine Gebäude innerhalb des Umgriffs. Somit kann ein Vorkommen schützenswerter Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Die vereinzelt Gehölze auf den Flächen bieten in Verbindung mit der umgebenden Landschaft ein potenzielles Bruthabitat für freibrütende Vogelarten. Diese konnten auf den landwirtschaftlichen Flächen nicht ausgeschlossen werden, weshalb eine Brutvogelkartierung durchgeführt wurde. Dabei konnte auf den gegenständlichen Flächen keine Brutnachweise prüfungsrelevanter Arten geführt werden. Das Gebiet könnte durch vereinzelt Arten als Jagd- bzw. Nahrungshabitat genutzt werden, was auch bei der Brutvogelkartierung beobachtet werden konnte. Aufgrund der Größe und Ausstattung der Flächen ist jedoch nicht von einem essenziellen Nahrungshabitat auszugehen.

Ein Vorkommen der Zauneidechse im Bereich des Feld- und Waldweges konnte im Zuge einer durchgeführten Kartierung weitestgehend ausgeschlossen werden.

Auch bieten die Flächen des Änderungsumgriffs keine geeigneten Vegetations- und Habitatstrukturen für weitere prüfungsrelevante Säugetier-, Amphibien-, Libellen- oder Schmetterlingsarten. Auch für prüfungsrelevante Pflanzenarten finden sich keine geeigneten Standortbedingungen.

Auch mit Blick auf bereits durchgeführten Artenschutzkartierungen im Umkreis von 1,5 km sind keine Nachweise bzgl. prüfungsrelevanter Arten vorhanden.

Somit können innerhalb der Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit Verwirklichungen von Verstößen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) ausgeschlossen werden. Jedoch sollen auch Beeinträchtigungen für relevante Arten nach Überplanung der Fläche vermieden werden. Gerade mit Hinblick auf die Ortsrandlage, mit Übergang in die freien Naturräume sind hier ggfs. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bei der konkreten Bauausführung zu beachten.

B.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Um diese vereinfacht darzustellen, erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 30. Änderung durch die Darstellung von Gewerbegebietsflächen, Grünflächen / Fläche für Ortsrandeingrünung, Straßenverkehrsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen "Trafostation" auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft und überbauten Flächen.

Bestandsaufnahme

Die Flächen der geplanten Gewerbegebietsdarstellung sowie dessen Eingrünung sind heute vollumfänglich als intensives Grün- oder Ackerland genutzt und sind aufgrund deren Nutzung und Ausstattung als artenarm einzustufen. Auf den Flächen sind keine Gehölze oder andere Strukturen vorhanden. Die Flächen der geplanten Verkehrsflächendarstellungen sind heute bereits durch einen geschotterten, öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg überbaut oder unterliegen ebenfalls einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

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

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung und vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff voraussichtlich dem Eingriffsschweretyp A zuzuordnen.

Im Rahmen der beabsichtigten Regenrückhaltebecken bzw. Retentionsbecken ist aufgrund der baulichen Ausgestaltung, der beabsichtigten Nutzung sowie hinsichtlich einer Einbindung in die Ortsrandeingrünung mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff in diesem Bereich dem Eingriffsschweretyp B zuzuordnen.

Auf den dargestellten Grünflächen / Flächen für Ortsrandeingrünung sind aufgrund deren Nutzungsintensität keine Eingriffe zu erwarten.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans ist eine umfängliche Ortsrandeingrünung entlang des westlichen Geltungsbereichs dargestellt, welche als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme herangezogen werden kann.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene der konkreten Bebauungsplanung abzusehen.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Gewerbegebietsflächen und der Verkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 23.670 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 7.101 m² bis 14.202 m².

Weiter ist ein möglicher, wenn auch niedriger, Eingriff mit der Umsetzung der Regenrückhalte- bzw. Retentionsbecken zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 1.490 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp B ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Somit ergibt sich für diese Bereiche ein Kompensationsbedarf von ca. 298 m² bis zu 745 m².

Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ festgesetzt.

B.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend kommt es zu folgenden Auswirkungen der Planung. Auf heutigen Flächen für die Landwirtschaft und untergeordneten Verkehrsflächen kommt es zur Darstellung von ca. 2,01 ha neuer Gewerbegebietsflächen, ca. 0,35 ha Verkehrsflächen, ca. 0,01 ha Flächen für Versorgungsanlagen, ca. 0,36 ha Grünflächen bzw. Fläche für Ortsrandeingrünung sowie ca. 0,15 ha Fläche für Regenrückhaltebecken.

Hinweis: Hinsichtlich der Planungstiefe und der kleineren Maßstabsebene eines Flächennutzungsplans erfolgt nur eine überschlägige Darstellung der Flächengrößen. Somit kann es zu kleineren Abweichungen bei den Flächengrößen, auch durch Rundung der Werte, gegenüber den Flächendarstellungen in der konkreten Bebauungsplanung kommen.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Mit der 30. Flächennutzungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ geschaffen. Im Rahmen des Bebauungsplans soll das im Norden von Prutting bestehende Gewerbegebiet „Gewerbegebiet 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. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung.

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 Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18. März 2021, geändert am 22. März 2023, 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.

Parallel zu der hier gegenständlichen 30. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ inklusive eines Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der gegenständliche Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Es kann dennoch aus Gründen der Gesamtverständlichkeit zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage und Nutzung

Der Änderungsumgriff befindet sich nördlich der Ortschaft Prutting, in ca. 0,6 km Entfernung zum Ortskern. Im Osten grenzen unmittelbar die Gewerbeflächen des Gewerbegebiet Prutting an die Flächen der Änderung an. Hinsichtlich der Planungstiefe des Flächennutzungsplans wird auf eine parzellenscharfe Darstellung der betroffenen Flurstücke verzichtet. Mit Hinblick auf die Verortung sind bei der gegenständlichen Änderung vor allem die Flurstücke Nr. 128 und 131/2 betroffen. Der Geltungsbereich der Änderung weist eine Größe von ca. 2,9 ha auf. Die Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 370 m. In Ost-West-Richtung sind es zwischen ca. 120 m und 32 m.

Die Flächen des Änderungsumgriffs liegen im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ und sind heute weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Entlang des östlichen Geltungsbereichs verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- Waldweg in Nord-Süd-Richtung. Im Osten wird der Änderungsbereich durch das Gewerbegebiet Prutting begrenzt. Im Norden, Westen und Süden befinden sich weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen. Weiter im Süden befinden sich die Siedlungsflächen von Prutting.

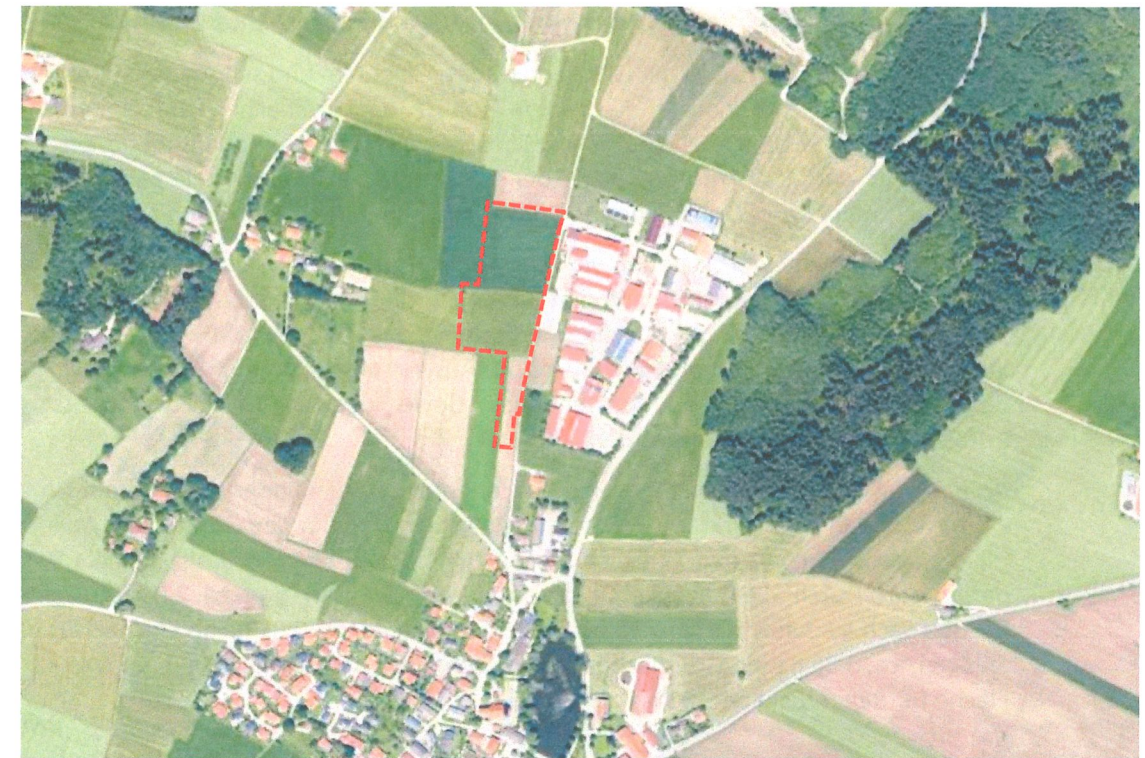


Abbildung U1: Lage des Änderungsumgriffs am bestehenden Gewerbegebiet – rot – ohne Maßstab

Ziele

Das zentrale Ziel der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ und der hiermit verbundenen Gewerbegebietserweiterung.

Auf den heute dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ werden Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO sowie Verkehrsflächen für eine angemessene Erschließung dargestellt. Darüber hinaus werden entlang des westlichen Geltungsbereichs Flächen als „Grünfläche / Flächen für Ortsrandeingrünung“ dargestellt, durch welche die zukünftigen Gewerbeflächen in die angrenzenden freien Landschaftsräume eingebunden werden. Ergänzt werden die Eingrünungsflächen durch einzelne Flächen als „geplante Rückhaltebecken“, welche eine Sammlung und ortsnahe Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser sicherstellen sollen.

Erschließung

Die gegenständlichen Flächen sind heute nur untergeordnet über einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg erschlossen. Dieser hat im Norden Anschluss an die Technikstraße des bestehenden Gewerbegebietes. Im Rahmen der Überplanung schließen die neu dargestellten Verkehrsflächen nun im Norden an die Technikstraße und im Südosten an die Straße Gewerbering an. Über die beiden bestehenden Verkehrsflächen besteht weiter östlich Anschluss an die übergeordnete Staatsstraße St2360. Mit Anschluss an die St2360 ist ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale, mit Anbindung an das überregionale, Verkehrsnetz sichergestellt.

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 freien Gewerbegrundstücke oder anderweitige brachliegenden Flächen 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, wodurch bereits vorhandene Infrastrukturen aufgegriffen werden können.

Im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung wird ein Umgriff von ca. 2,9 ha überplant. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Großteil der Änderung Flächen für die Landwirtschaft dar. Lediglich der bestehende Feldweg wird als schmale Verkehrsfläche dargestellt. Durch die gegenständliche Änderung werden nun ca. 2,01 ha Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO, ca. 0,35 ha als Verkehrsfläche, ca. 0,01 ha als Flächen für Versorgungsanlagen, ca. 0,36 ha als Grünflächen bzw. Fläche für Ortsrandeingrünung sowie ca. 0,15 ha als Fläche für Regenrückhaltebecken dargestellt.

C.1.3 Relevante und berücksichtigte Fachpläne

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

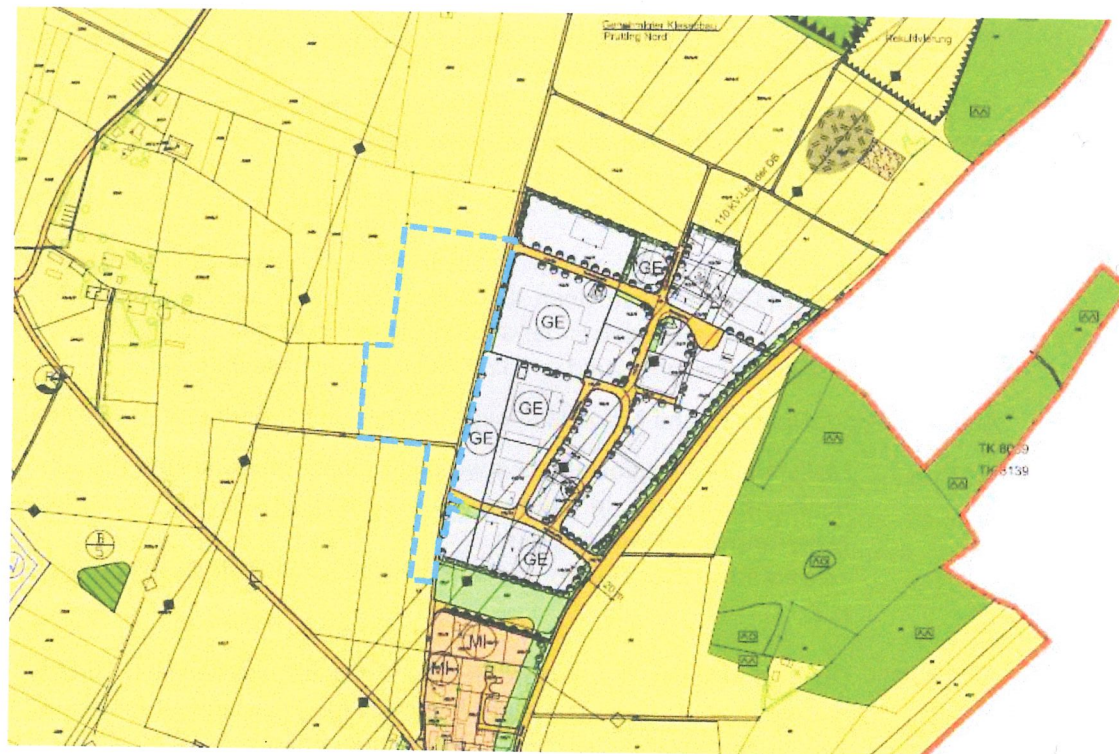


Abbildung U2: Ausschnitt Flächennutzungsplan (Stand 2020) im Änderungsbereich – blau – ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wurde im Jahr 1999 genehmigt und liegt aktuell in einer Fassung mit den Änderungen Nr. 1 bis 24 (ausgenommen Nr. 17, 19 und 22) mit Stand vom Juli 2020 vor. Für den Geltungsbereich der Änderung sind im gültigen Flächennutzungsplan zum Großteil „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Entlang des östlichen Geltungsbereichs sind Verkehrsflächen und im zentralen Bereich eine untergeordnete landwirtschaftliche Fahrt des öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweges als Verkehrsfläche dargestellt. Im Südosten ist zudem eine Fläche für Versorgungsanlagen und Ablagerungen "Beseitigung von Niederschlagswasser" verzeichnet. Zudem ist im Süden die Schutzzone der 110 KV-Freileitung der DB Energie GmbH innerhalb des Änderungsumgriffs dargestellt.

Im Norden, Süden und Westen ist der Änderungsumgriff von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Im Osten sind die Flächen des bereits bestehenden Gewerbegebiets sowie anbindende Verkehrsflächen der „Technikstraße“ und des „Gewerberings“ dargestellt. Entlang der Verkehrsfläche im Osten sind geplante Bäume verzeichnet.

Im Südosten sind an der Verkehrsfläche des „Gewerberings“ eine Grünfläche mit einem besonders erhaltenen Baum dargestellt. Weiter südöstlich sind Grünflächen und Mischgebietsflächen dargestellt. Im Westen ist der Verlauf einer elektrischen Freileitung mit Baubeschränkungszone verzeichnet.

Die Zielvorstellungen bzgl. einer Erweiterung der Gewerbegebietsflächen weichen zu den heutigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, wird die gegenständliche 30. Änderung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ durchgeführt.

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 den gegenständlichen Änderungsbereich 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 2025).

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit den kartierten 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 Rinsees 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 auf den gegenständlichen Flächen 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. Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten und somit mögliche Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote konnten weitestgehend ausgeschlossen werden. Detailliertere Informationen sind den Unterlagen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 sowie dem Gutachten im Anhang zum Bebauungsplan zu entnehmen.

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter, Arten und Lebensräume, Fläche, Boden, Grundwasser und Oberflächenwasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet.

Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen 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

Bestand

Die Flächen des Änderungsbereich werden zum Großteil von intensiv bewirtschaftetem Acker- und Grünlandflächen eingenommen. Im Norden, Westen und Süden schließen weitere landwirtschaftliche Flächen an diesen Plangebietsteil an. Im Osten wird der Umgriff begrenzt durch einen Feldweg, auf den die angrenzende Gewerbebebauung folgt. Die landwirtschaftlichen Acker- und Grünlandflächen sind als struktur- und artenarm einzustufen. Im Südosten befindet sich eine kleine Wiesenfläche mit einer alten Eiche.

Biotopkartierte Flächen oder Schutzgebiete sind im und um den Änderungsbereich nicht vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete befinden sich in einiger Entfernung.

Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten auf den gegenständlichen Flächen des Änderungsbereichs wurde im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (15.11.2021) sowie einem Kartierbericht zur faunistischen Bestandserfassung (06.09.2022) im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 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. Daraufhin wurde eine faunistische Bestandserfassung durchgeführt. Durch Kartierungen im Rahmen des Kartierberichts konnten jedoch keine relevanten Arten innerhalb des Umgriffs 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 innerhalb des Änderungsbereichs ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich sind.

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.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Lärm- und Staubimmissionen mit entsprechenden Scheueffekten. Relevante Eingriffe in Strukturen außerhalb des Änderungsumgriffs sind 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. Lediglich gehen Teile als untergeordnetes Nahrungshabitat verloren, was jedoch aufgrund der Größe der Fläche und der umliegenden Flächen von geringerem Gewicht ist.

Aufgrund der dargestellten (naturnahen) Regenrückhaltebecken und Ortsrandeingrünungen entstehen neue Lebensraumstrukturen und sind als Aufwertung der heute vorwiegend ausgeräumten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu sehen.

Somit ist insgesamt von geringen anlagenbedingten Auswirkungen auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt kann es durch die neuen Nutzungsstrukturen zu Lärm- und Lichtemissionen kommen. Dies wird jedoch durch die bereits vorhandenen Scheueffekte des angrenzenden Gewerbegebietes relativiert.

Somit ist auch betriebsbedingt von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Ergebnis

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

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand

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

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine über den Änderungsbereich hinaus gehende Flächeninanspruchnahmen zur Umsetzung der Planung abzusehen (Umfahrungen, Baustelleneinrichtung etc.).

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

Anlagenbedingte Auswirkungen

88

Im Rahmen der Nutzungsänderung werden auf heutigen Landwirtschaftsflächen und untergeordneten Verkehrsflächen ca. 2,01 ha Gewerbegebietsflächen, ca. 0,35 ha Verkehrsflächen, ca. 0,01 ha Flächen für Versorgungsanlagen, ca. 0,36 ha Grünflächen bzw. Fläche für Ortsrandeingrünung sowie ca. 0,15 ha Fläche für Regenrückhaltebecken dargestellt.

Gerade im Rahmen einer zukünftigen Gewerbenutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad der heute unbebauten Flächen auszugehen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungen im Rahmen eines Gewerbegebietes sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanungen keine weiteren Flächeninanspruchnahmen zu erwarten (Externe Stellplätze, Straßenausbauten außerhalb des Geltungsbereichs 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

Die Flächen sind heute unbebaut und werden vorwiegend landwirtschaftlich als Grün- und Ackerland genutzt

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 55 und der hiermit verbundenen Erschließungsplanung wurde eine Erkundung und Begutachtung des Baugrundes durchgeführt und ein geotechnischer Bericht (Projekt-Nr. 01034, 12.08.2022) verfasst. Detailliertere Informationen sind dem Bericht im Anhang zum Bebauungsplan Nr. 55 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.

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

Für die neue Bebauung und Erschließung wird Oberboden abgeschoben und Flächen versiegelt bzw. teilversiegelt. Die Funktionen des Bodens als Standort für Vegetation, landwirtschaftlicher Produktionsfaktor, Lebensraum für Bodenlebewesen sowie Filterfunktion gehen verloren.

Insgesamt ist von baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzungsänderung und spätere Umsetzung der Planung gehen ca. 2,4 ha Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage verloren. Darüber hinaus geht ein Standort für Lebensraum für Bodenorganismen, Retentionsbereich für Niederschläge sowie als Filter und Pufferfunktionen für Schadstoffe verloren. Darüber hinaus verbleiben auch weiterhin unversiegelte Flächen im Umgriff.

Anlagenbedingt sind somit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu unterstellen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung bodengefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen.

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 Änderungsbereich und in dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das nächste Oberflächengewässer befindet sich ca. 650 m entfernt. Hier sind aufgrund von Entfernung und Höhenunterschied keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß dem Umweltinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand November 2025) befinden sich die Flächen des Änderungsbereiches weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer kartierten Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Die Flächen im Süden befinden sich dagegen in einem wassersensiblen Bereich.

Im Umfeld 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.

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. Hier wird ein Ruhewasserspiegel des Grundwassers 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.

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

Die geplante Flächendarstellung mit zukünftiger Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer geringfügigen Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Jedoch soll im Rahmen der Planung das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen in zwei Retentionsmulden gesammelt und versickert werden, um somit den lokalen Wasserhaushalt so wenig wie möglich negativ zu beeinflussen.

Hinsichtlich der bewegten Topographie in der Umgebung kann es im Zuge von heftigen, extremen Starkregenereignissen zu wild abfließenden Oberflächenwasser sowie kurzzeitigen Überschwemmungen kommen. Dies ist bei der baulichen Ausführung von Verkehrsflächen und Baukörpern zu beachten. Im Rahmen eines hydrotechnischen Gutachtens (Projekt-Nr. 23081-01, Datum: 03.04.2024) und einer Sturzflutrisikobetrachtung konnte eine Betroffenheit der gegenständlichen Flächen festgestellt werden. Um mögliche Schäden und Risiken durch wild abfließendes Niederschlagswasser weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren, werden entsprechende wasserwirtschaftliche Maßnahmen vorgeschlagen, welche im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 zu berücksichtigen sind, um mögliche Gefahren und Schadensfälle zu minimieren.

Insgesamt ist mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Handhabung wassergefährdender Stoffe kann in Gewerbegebieten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Einhaltung der ohnehin einzuhaltenden Regelungen und Gesetze zu deren Handhabung ist dennoch von betriebsbedingten Auswirkungen geringerer Erheblichkeit auszugehen.

Insgesamt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind aufgrund der Entfernung zu Oberflächengewässern, des hohen Grundwasserflurabstandes sowie einer gewissen Sturzflutrisikoberücksichtigung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Für die Flächen des Änderungsumgriffs 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 $<15^{\circ}\text{C}$ und im Winterhalbjahr 2 bis $<3^{\circ}\text{C}$. (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.

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

Durch bauliche Eingriffe und neue versiegelte Flächen im Rahmen der Gewerbe und Verkehrsflächen können sich die Bereiche intensiver aufheizen. Durch die Ortstrandeingrünungsflächen werden diese Auswirkungen gemindert.

Insgesamt ist somit mit anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im Rahmen eines Gewerbegebiets können emittierende Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme von Emissionen 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 Ortsrandeingrünung auf das Mikroklima insgesamt als **gering erheblich** einzustufen.

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs 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

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird das bauliche Gewicht des bestehenden Gewerbegebietes nochmals erhöht und der Ortsrand in Richtung Osten merklich erweitert. Aufgrund der Topographie wird mit einer deutlich stärkeren Sichtbarkeit des Gewerbegebiets aus westlicher Richtung gerechnet. Durch die Umsetzung der dargestellten Eingrünungsflächen werden die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die neuen Nutzungen kann es zu einer moderaten Erhöhung des Verkehrsaufkommens kommen.

Diese Auswirkungen sind jedoch als gering erheblich einzustufen.

Ergebnis

Auch unter Berücksichtigung der dargestellten Ortsrandeingrünung sind aufgrund der prägenden Wirkung der Gewerbeflächenenerweiterung am Ortsrand, auch mit Hinblick auf die topographischen Gegebenheiten, insgesamt für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Im und um den Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand November 2025) sind innerhalb des Geltungsbereichs selbst und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler oder geschütztes Ensemble verzeichnet.

Auswirkungen

Es bestehen weder baubedingte, anlagenbedingte noch betriebsbedingte Auswirkungen durch die zukünftigen Flächendarstellungen

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

Durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen bestehen ggf. Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen.

Die Immissionsbelastungen aus dem öffentlichen Verkehr sowie dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet Prutting und ebenso die Auswirkungen durch die gegenständliche Planung auf die Nachbarschaft (Gewerbe- und Wohnnutzungen) wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Projekt Nr. 2430-2024 / SU V01; 12.04.2024) beurteilt. Durch die im Osten verlaufende Staatsstraße St2360 sowie die im Süden verlaufende Vogtareuther Straße sind keine relevanten Immissionen auf den gegenständlichen Planungsumgriff zu erwarten. Durch das angrenzende Gewerbegebiet besteht eine gewisse Vorbelastung im Hinblick auf Anlagenlärm.

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 Feld- und Waldweg unterliegt einer regelmäßigen Nutzung 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.

Es ist von Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

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.

Durch Neubau der Verkehrsfläche kann eine bessere Verbindung an das bestehende Gewerbegebiet sowie die nördlichen Frei- und Waldflächen hergestellt werden.

Somit ist von anlagenbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geänderte Nutzung von Landwirtschaftsflächen zu Gewerbegebietsflächen kann es im Rahmen der zukünftigen Nutzung zu Beeinträchtigungen der weiter südlich gelegenen Mischgebietsflächen durch Anlagenlärm kommen. Hier sind im Rahmen des konkreten Bebauungsplans entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Für die angrenzenden Gewerbeflächen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch die gewerbliche Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, jeweils der gewerblichen Nutzung entsprechend. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung können jedoch relevante Immissionen auf die schutzwürdigen Nachbarschaften durch die moderate Verkehrszunahme ausgeschlossen werden.

Somit sind betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind hinsichtlich der bereits heute fehlenden Erholungseignung und der eingeschränkten Lärm-Auswirkung im Rahmen der Nutzungsänderung **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, denn zwischen den Schutzgütern bestehen komplexe Wirkungszusammenhänge.

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

Mit der Neuausweisung eines Gewerbegebiets gehen größere Flächeninanspruchnahmen sowie intensive Eingriffe in den Boden einher. Es geht Boden als landwirtschaftlicher Produktionsfaktor verloren und es kommt zu umfänglichen Versiegelungen, welche den Boden beeinträchtigen. Heute unbebaute Flächen am Ortsrand werden einer hohen Baudichte zugeführt, was auch das Landschaftsbild beeinflusst.

Wechselwirkung Boden – Wasser

Hinsichtlich eines anzunehmenden hohen Versiegelungsgrades 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 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.4.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Die heute unbebauten und intensiv landwirtschaftlich genutzten Bereiche sollen durch die Nutzungen von Gewerbe- und Verkehrsflächen überplant werden. Im Rahmen der zukünftigen Nutzungen ist von einer intensiven Nutzung der Flächen auszugehen. Somit gehen die Bereiche als Kaltluftentstehungsbereich verloren. Da es sich bei den Flächen um heute landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie intensives Grünland handelt, ist hier nur von einem minimalen Verlust auszugehen.

Der Verlust kann durch eine umfängliche Ortsrandeingrünung, welche durch zukünftige Baum- und Strauchpflanzungen qualitativ entwickelt wird, weitestgehend ausgeglichen werden. Durch diese Pflanzungen wird der positive Effekt hinsichtlich einer klimadämpfenden Wirkung und der Frischluftentstehung verstärkt.

C.4.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die geplanten, zukünftig baulich genutzten Flächen im Rahmen eines Gewerbegebietes sind relativ anfällig für die Folgen des Klimawandels. Aufgrund dessen, dass ein Großteil der Flächen versiegelt und überbaut wird und zudem unverschattet bleiben, ist in Zusammenhang mit Hitzeereignissen mit einem Aufheizen der Flächen und damit einhergehenden extremen Temperaturen zu rechnen. Dem Aufheizen dieser Flächen kann durch zu pflanzende Bäume im Rahmen der konkreten Bauleitplanung entgegengewirkt werden (Verschattungseffekt).

Durch eine zu erwartende intensive Überbauung können die vermehrt zu erwartenden Starkregenereignisse weniger gut versickert werden. Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung sollen jedoch die Niederschlagswasser der befestigten Verkehrsflächen in Regenrückhaltebecken abgeleitet und dort versickert werden. Jedoch sind durch extreme Starkregenereignisse auch weiterhin kurzzeitige Überschwemmungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser möglich, was auch durch die Hanglage nochmals verstärkt wird. Im Rahmen einer Sturzflutrisikobetrachtung wurden wasserwirtschaftliche Maßnahmen abgeleitet, welche wild abfließendes Oberflächenwasser von den angrenzenden Flächen ableiten soll. Die Maßnahmen sind im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Für die im Norden und Westen geplanten Ortsrandeingrünungsflächen ergeben sich im Hinblick auf die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels durch die Änderung der Nutzung (vormals Landwirtschaftsflächen und Grünland) keine Auswirkungen. Durch zukünftige Bepflanzungen ergeben sich Verschattungseffekte für den Oberboden, wodurch bei größeren Hitzeereignissen und Trockenheit das Risiko von möglichen Erosionsschäden und Austrocknung des Bodens minimiert wird.

C.4.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) sind Ziele für die Reduktion von schädlichen Treibhausgasemissionen bezogen auf einzelne Sektoren (vgl. Anlage 1 zu §§ 4 und 5 KSG) festgelegt. Nach Maßgabe des §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen alle Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Prutting bei ihren Planungen und Entscheidungen die Ziele dieses Gesetzes berücksichtigen. Dabei ist die Fragestellung zu beleuchten, ob und inwieweit die Planungen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen haben und die Erreichung der Klimaziele gefährden können.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt nur qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen. Aufgrund des moderaten Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden keine Festlegungen oder Restriktionen zur Nutzung von Solarenergie getroffen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans. Somit bestehen gegenüber den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch die Flächennutzungsplanänderung keine Auswirkungen.

Da es sich um die Ausweisung neuer Gewerbeflächen und hiermit um eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes handelt kommt es zu Auswirkungen auf den Sektor 2 „Industrie“. Der Bau und die Nutzung von zukünftigen Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen ist mit dem Ausstoß von Treibhausgasen verbunden.

Das Reduktionsziel für den Sektor 3 „Gebäude“ bezieht sich auf den Betrieb der Gebäude. Durch neue gewerbliche Nutzungen kann es zu zusätzlichen Emissionen kommen.

Neue Gewerbenutzungen gehen mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens einher. Die Flächen können jedoch an die bestehenden Verkehrsflächen des benachbarten Gewerbegebiets angeschlossen werden. Somit steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf die Sektoren 5 „Landwirtschaft“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt.

Hinsichtlich einer Überplanung als Bauland sind im Planungsumgriff im Rahmen der Ausweisung neuer Gewerbegebietsflächen in Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Grünland betroffen. Im Rahmen der Überplanung werden diese Flächen jedoch vor Ort im Rahmen von Eingrünungsmaßnahmen ausgeglichen. Durch die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern findet eine Aufwertung der Flächen statt. Somit werden neue Lebensräume für die heimische Fauna und Flora geschaffen und es bleiben kleinere Flächen für die Klimaregulierung erhalten. Weiter sind keine Moorböden, Waldflächen oder andere Landnutzungen betroffen. Aufgrund des Ausgleichs steht die Planung auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung hat somit bei sektorenübergreifender gesamtbilanzieller Betrachtung voraussichtlich eine emissionserhöhende Wirkung. Aufgrund des Umfangs der Änderung sind diese jedoch als minimal zu bewerten. Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis sowie der sozioökonomischen Erfordernisse (z.B. regionale Entwicklung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes, Bereitstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige produzierende Betriebe, Bereitstellung eines zusätzlichen wohnortnahen Arbeits- und Ausbildungsplatzangebotes u.v.m.) auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden. Durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können zudem Beeinträchtigungen vermieden bzw. auf ein noch akzeptables Maß minimiert werden.

C.5 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB)

C.5.1 Abfälle

Durch die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Nutzung als Gewerbegebiet ist nicht mit einer überdurchschnittlichen Zunahme an Abfällen zu rechnen. Art und Menge der erzeugten Abfälle werden sich in einem Rahmen bewegen, der für die geplante Nutzung typisch ist. Darüber hinaus entstehen je nach den sich konkret ansiedelnden Betrieben auch andere Abfälle.

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Die heutige und frühere Nutzung (Fläche für die Landwirtschaft) lassen auf keine besondere Wahrscheinlichkeit von Altlasten schließen.

C.5.2 Abwasser

Im Rahmen der Nutzungsänderung in ein Gewerbegebiet ist mit dem Auftreten normaler Siedlungsabwässer 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 auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht abgeschätzt werden.

Oberflächenwässer können unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen auf den Baugrundstücken, sofern das durch die angetroffenen Bodenverhältnisse möglich ist, ggfs. durch entsprechende Maßnahmen, versickert werden. Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen gesammelt und in die Retentionsbecken abgeleitet und dort versickert.

C.5.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Soweit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung absehbar, sieht die Planung im Gewerbegebiet eine Nutzung von erneuerbaren Energien vor. Die Darstellungen stehen einer Errichtung und Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Explizite Festlegungen werden im Rahmen des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.5.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Umsetzung der dargestellten Eingrünungsflächen trägt zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei.

C.5.5 Schonender Umgang mit Grund und Boden

Es ist im Rahmen der Darstellung neuer Gewerbegebietsflächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu rechnen. Selbiges gilt für die dargestellten Verkehrs- und Versorgungsflächen. Durch die Situierung des neuen Gewerbegebiets in Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet wird der Erschließungsaufwand, auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs geringgehalten. Insgesamt ist die Unterstellung eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden auf Ebene des Flächennutzungsplans nur schwer möglich. Entsprechende Festlegungen, welche einen schonenden Umgang mit Grund und Boden attestieren, werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans getroffen.

C.5.6 Risiken durch Unfälle und Katastrophen für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Ggf. können entsprechende Risiken durch einzelne Gewerbebetriebe ausgelöst werden.

C.5.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Momentan sind keine weiteren Planungen oder Vorhaben in der Umgebung bekannt. Es ist keine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete abzusehen.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

Schutzgut Lebensräume, Arten, Biologische Vielfalt

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Änderungsbereichs würden weiterhin als untergeordneter Teil potenzieller Nahrungshabitate erhalten bleiben. Die Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt, ohne jegliche Grün- und Gehölzstrukturen

Schutzgut Fläche

Die heutige Landwirtschaftsflächen würden zukünftig 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 Versiegelungen oder bauliche Anlagen blieben aus.

Schutzgut Landschaftsbild

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

Schutzgut Mensch

Es würde sich keine wesentliche Veränderung ergeben. Auch weiterhin wären voraussichtlich keine Konflikte zu erwarten.

C.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu definieren.

Lediglich stellen die Darstellung von Flächen als „Grünfläche/Fläche für Ortsrandeingrünung“ für die Schutzgüter Lebensraum und Arten, Klima und Luft sowie Landschaftsbild übergeordnete Vermeidungsmaßnahmen dar, ohne jedoch konkretere Maßnahmen auszuführen. Zum einen werden so die neu dargestellten Gewerbeflächen gegenüber den umliegenden freien landschaftsräumen abgegrenzt und entsprechend eingegrünt. Es können zudem neue Lebensräume sowie Frischluftkorridore (für das Mikroklima) entstehen.

C.7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eines Kartierberichts wurde untersucht, ob mit dem Vorkommen geschützter Arten oder Verstößen gegen Verbotstatbestände nach §44 Abs. 3 BNatSchG im Änderungsbereich zu rechnen ist. Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten konnte weitestgehend ausgeschlossen werden. Es sind jedoch Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu berücksichtigen. Diese sind auf Ebene des konkreten Bebauungsplan Nr. 55 entsprechend definiert.

C.7.3 CEF-Maßnahmen

Für die Umsetzung der vorbereitenden Nutzungsänderung sind keine CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) notwendig, um nicht gegen die Verbotstatbestände zum speziellen Artenschutz des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu verstoßen.

C.7.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Nutzungsänderung des gegenständlichen Umgriffs im Flächennutzungsplan zu beurteilen sowie Aussagen zur Minimierung des Eingriffs und zu Ausgleichsmaßnahmen darzustellen.

Im Rahmen des Flächennutzungsplanes kann aufgrund des größeren Maßstabes nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen. Um diese vereinfacht darzustellen, erfolgt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 30. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein. Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches der 30. Änderung, durch die Darstellung von Flächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft. Für diese Flächen ist der notwendige voraussichtliche Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Bestandsaufnahme

Die Flächen der geplanten Darstellungen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, Verkehrsfläche, Regenrückhaltebecken sowie als Grünfläche / Flächen für Ortsrandeingrünung sind heute intensiv durch die Landwirtschaft als Acker- und Grünland genutzt. Die Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung als arten- und strukturarm einzustufen.

Die Eingriffsflächen, die zukünftig als Gewerbegebiet, Verkehrsfläche und Regenrückhalt dargestellt werden, sind aufgrund ihrer arten- und strukturarmen Charakteristik für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von geringer Bedeutung einzuordnen. Sie sind somit der **Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)** zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Gewerbegebietsflächen und Verkehrsflächen ist aufgrund der beabsichtigten Nutzung mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Hinsichtlich des hohen Eingriffs ist von einem Eingriffsschweretyp A auszugehen (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad).

Im Rahmen der beabsichtigten Regenrückhalte- bzw. Retentionsbecken ist aufgrund der baulichen Ausgestaltung, der beabsichtigten Nutzung sowie hinsichtlich einer Einbindung in die Ortsrandeingrünung mit einem niedrigen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zu rechnen. Somit ist der Eingriff in diesem Bereich dem Eingriffsschweretyp B zuzuordnen.

Für die Umsetzung der Grünflächen / Flächen für Ortsrandeingrünung ist kein Eingriff zu berücksichtigen, da es hier zu einer Aufwertung der Flächen hinsichtlich Struktur- und Artenvielfalt kommt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind eine Ortsrandeingrünung im Westen und Norden dargestellt. Diese können als Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahme angesehen werden.

Darüberhinausgehende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans abzusehen.

Eingriffsermittlung

Ein möglicher Eingriff ist mit der Umsetzung der geplanten neuen Gewerbegebietsflächen und der Verkehrsflächen zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 23.670 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 7.101 m² bis 14.202 m².

Weiter ist ein möglicher, wenn auch niedriger, Eingriff mit der Umsetzung der Regenrückhalte- bzw. Retentionsbecken zu erwarten. Diese Flächen umfassen insgesamt ca. 1.490 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp B ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,2 – 0,5. Somit ergibt sich für diese Bereiche ein Kompensationsbedarf von ca. 298 m² bis zu 745 m².

Die genauen Beurteilungen, Berechnungen sowie Lage, Umfang und die genaue Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden konkret auf Ebene des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ dargestellt und festgesetzt.

C.8 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.

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

Eine Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit ähnlichen Eingriffen in den Boden verbunden, ggf. würden diese sogar noch größer ausfallen insofern keine leistungsfähige Erschließung/Infrastruktur vorliegt.

C.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen der Überwachung abzuleiten.

Maßnahmen, die der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen dienen, sind aufbauend auf dem Planungskonzept im Rahmen der konkreten Bauleitplanung auszuarbeiten.

C.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Landesentwicklungsplan, 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.

Um Verstöße gegen §44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, wurden bzgl. dem Artenschutz Untersuchungen (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.

Um mögliche Beeinträchtigungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser im Rahmen von Starkregenereignissen aufgrund der bestehenden Topographie abschätzen zu können, wurde ein Hydrotechnisches Gutachten mit einer Sturzflutrisikobetrachtung durchgeführt.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfaden (Eingriffsplanung in der Bauleitplanung (2003)).

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.

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

C.11 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 im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ folgende externe Gutachten erstellt, die für die Umweltprüfung verwendet werden konnten bzw. auf die in diesem Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung verwiesen wird. Diese sind dem Anhang des vorgenannten Bebauungsplans zu entnehmen.

- **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
- **Schalltechnische Untersuchung** vom 12.04.2024; Projekt Nr. 2430-2024 / SU V01; Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH
- **Hydrotechnisches Gutachten - Sturzflutrisikobetrachtung** vom 07.08.2024; Projekt-Nr. 23081-01; Ingenieurbüro aquasoli

C.12 Zusammenfassung

Für den ca. 2,9 ha großen Änderungsumgriff werden im Rahmen der 30. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ und der hiermit verbundenen Gewerbegebietserweiterung geschaffen.

Auf den heute dargestellten „Flächen für die Landwirtschaft“ (werden heute auch entsprechend intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt) werden Gewerbegebietsflächen nach § 8 BauNVO sowie Verkehrsflächen für eine angemessene Erschließung dargestellt. Darüber hinaus werden entlang des westlichen Geltungsbereichs Flächen als „Grünfläche / Flächen für Ortsrandeingrünung“ dargestellt, durch welche die zukünftigen Gewerbeflächen in die angrenzenden freien Landschaftsräume eingebunden werden.

Ergänzt werden die Eingrünungsflächen durch einzelne Flächen als „geplante Rückhaltebecken“, welche eine Sammlung und ortsnahe Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser sicherstellen sollen.

Für das **Schutzgut Lebensräume, Arten und biologische Vielfalt** sind vornehmlich aufgrund der heute nur untergeordneten Habitats-Eignung lediglich als potentes Nahrungshabitat und aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der damit verbundenen Arten- und Strukturarmut die Auswirkungen insgesamt von **geringer Erheblichkeit**. Schützenswerte Arten können im Umgriff weitestgehend ausgeschlossen und somit eine Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG vermieden 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. Eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser ist Retentionsbecken vorgesehen 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 eine umfängliche Ortsrandeingrünung 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. Durch die geplante Erweiterung der Gewerbeflächen wird der Ortsrand in die freie Landschaft erweitert. Da im Zuge der gegenständlichen Änderung und Erweiterung der Gewerbeflächen eine umfängliche Ortsrandeingrünung vorgesehen ist, 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.

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	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch	gering	gering	gering	gering

Die Ausweisung und Erweiterung von Gewerbe- und Verkehrsflächen sind mit Eingriffen in den Boden verbunden, weshalb ein entsprechender Ausgleich benötigt wird. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Da im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur eine überschlägige Eingriffs- und Ausgleichsermittlung erfolgen kann, soll dieser vereinfacht über den Leitfaden von 2003 dargestellt werden. Diese dargestellten Gewerbe- und Verkehrsflächen umfassen insgesamt ca. 23.670 m². Aus der Kombination der Kategorie I und dem Eingriffsschweretyp A ergibt sich nach Leitfaden ein Kompensationsfaktor von 0,3 – 0,6. Da die genauen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der konkrete Eingriff auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht exakt definiert werden können, ist eine Einordnung innerhalb dieser Spanne nicht sinnvoll möglich. Somit ergibt sich für den Änderungsbereich ein Kompensationsbedarf von ca. 7.101 m² bis 14.202 m².

C.13 Quellenverzeichnis

Allgemeine rechtliche Grundlagen

- 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

Weitere Quellen

- 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 Verkehr
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18)
- Konzept Ausgleichsflächen westlich von Edling, Huber Planungs- GmbH, Hubertusstr. 7. 83022 Rosenheim, vom 02.01.2002
- Umweltbericht zum BP Nr. 31 Simsseeufer vom 8.6.2015, Landschaftsarchitekt Manfred Huprich, Hubertustr. 7, 83022 Rosenheim

D Zusammenfassende Erklärung

D.1 Einleitung

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Rahmen des Verfahrens der 30. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

D.2 Lage und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich liegt nördlich der Ortschaft Prutting, ca. 0,6 km des Ortskerns, und schließt im Westen an das bestehende Gewerbegebiet Prutting an. Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 2,95 ha auf. Die Ausdehnung nach Nord-Süd beträgt ca. 370 m. In Ost-West-Richtung sind es zwischen ca. 120 m und 32 m. Die Flächen innerhalb des Umgriffs sind weitestgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt. An der östlichen Grenze verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg in Nord-Süd-Richtung.

Ziel der 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“. Im Rahmen des Bebauungsplans soll das bestehende Gewerbegebiet Prutting in Richtung Westen erweitert werden, da es nahezu vollumfänglich bebaut ist und sonst im Gemeindegebiet keine größeren oder zusammenhängenden Flächen für Gewerbebetriebe vorhanden sind.

D.3 Verfahrensablauf

Am **13.07.2021** und **13.09.2022** wurde durch den Gemeinderat Prutting der Einleitungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die Beschlüsse wurden am **17.02.2022** und **24.04.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **24.03.2023** wurde am **18.04.2023** durch den Gemeinderat Prutting gebilligt und der Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung im Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **24.03.2023** fand in der Zeit vom **22.05.2023** bis **23.06.2023** statt. Die frühzeitige Beteiligung wurde am **12.05.2023** ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom **24.03.2023** mit E-Mail/Schreiben vom **12.05.2023** frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung bis einschließlich zum **23.06.2023** aufgefordert.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **zehn** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - SG 24.1, Landes- und Regionalplanung; Eisenbahn-Bundesamt; Landratsamt Rosenheim - untere Naturschutzbehörde; Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasserrecht; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; DB AG, DB Immobilien / DB Energie GmbH; Deutsche Telekom Technik GmbH; Vodafone GmbH/Vodafone Kabeldeutschland GmbH; SternKom GmbH; Fahrradbeauftragter Gemeinde Prutting

In seiner Sitzung vom **01.10.2024** hat der Gemeinderat die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Gemeinderat den Billigungs- und Auslegungsbeschluss (zur Planung mit beschlossenen Änderungen in der Fassung vom 09.09.2024) für die Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **09.09.2024** fand in der Zeit vom **02.12.2024** bis **07.01.2025** statt. Die Planunterlagen sowie wesentlichen umweltbezogenen Informationen wurden in dieser Zeit im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung wurde am **28.11.2024** ortsüblich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail/Schreiben vom **28.11.2024** Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf der 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **09.09.2024** sowie den vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Informationen bis einschließlich zum **07.01.2025** gegeben.

Im Rahmen dieses Verfahrens ging **keine** Stellungnahme mit Einwänden bzw. Äußerungen aus der Öffentlichkeit und **sieben** Stellungnahmen mit Einwänden bzw. Äußerungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen mit Einwänden waren im Einzelnen von:

Regierung von Oberbayern - SG 24.1, Landes- und Regionalplanung; Landratsamt Rosenheim - untere Naturschutzbehörde; Wasserwirtschaftsamt Rosenheim; Landratsamt Rosenheim - SG 34 Wasserrecht; Landratsamt Rosenheim - Kreisbauamt, Bauleitplanung; DB AG, DB Immobilien / DB Energie GmbH; Deutsche Telekom Technik GmbH

In seiner Sitzung vom **12.11.2025** hat der Gemeinderat Prutting die Abwägung dieser Stellungnahmen beschlossen. In der gleichen Sitzung hat der Marktgemeinderat die 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom **12.11.2025** unter Berücksichtigung der Würdigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung festgestellt.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Bescheid vom 12.01.26, AZ 31-112 C 40-036, die 30. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 27.01.2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

D.4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die einzelnen Umweltbelange sind maßgeblich im Zuge der Umweltprüfung nach § 2 abs. 4 BauGB ermittelt worden. Die Ergebnisse der Prüfung wurden im einem Umweltbericht dargelegt. Diese liegen als Teil der Begründung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans bei.

Die Untersuchung der Umweltbelange im Zuge der Umweltprüfung ergaben folgende Ergebnisse:

Im Änderungsumgriff 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 2025).

Die nächsten Schutzgebiete befinden sich mit den kartierten Biotopsflächen 8139-0006-001 in ca. 350 m im Süden und 8139-0005-001 in ca. 300 m im Südwesten sowie dem Landschaftsschutzgebiet LSG-00247.01 in ca. 400 m weiter westlich. Aufgrund der Entfernung und der teilweise dazwischenliegenden Bebauung sind hier jedoch keine negativen Wechselwirkungen zu befürchten.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim enthält für die Flächen der Änderung und der näheren Umgebung keine flächenbezogenen Maßnahmen.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ wurde das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sowie eines Kartierungsberichts zur faunistischen Bestandserfassung untersucht. Das Vorkommen von europäisch und national geschützter Arten konnte weitestgehend ausgeschlossen werden. Für das Schutzgut **Lebensräume, Arten und Biologische Vielfalt** sind diesbezüglich sowie aufgrund des geringen ökologischen Wertes der landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen hinsichtlich gewisser Habitats-Eignung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die zukünftige Überbauung der Fläche kommt es zu einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme. Es gehen unversiegelte landwirtschaftlich genutzte Grün- und Ackerflächen verloren. Gerade im Rahmen einer zukünftigen Gewerbenutzung ist von einem hohen Versiegelungsgrad der heute unbebauten Flächen auszugehen. Für das Schutzgut **Fläche** sind hinsichtlich des umfangreichen Eingriffs in die Flächen insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Überplanung geht ein Großteil des Bodens als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage sowie Lebensraum für Bodenlebewesen, Retentionsvermögen für Niederschlagswasser, Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe verloren. Teilflächen erfahren eine grünorderische Aufwertung und bleiben unversiegelt. Für das Schutzgut **Boden** sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Änderungsumgriff selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich kein Oberflächengewässer. Nach dem Bayerischem Landesamtes für Umwelt befinden sich die Flächen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ100 noch innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem (Stand November 2025). Die südlichen Bereiche des Umgriffs befinden sich in einem wassersensiblen Bereich. Hier kann es zu Wasseraufstauungen und Schichtwasserbildungen kommen. Im Zuge von extremen Starkregenereignissen kann es zu Überschwemmungen oder wild abfließenden Oberflächenwasser auf den gegenständlichen Flächen kommen, auch aufgrund topographischer Gegebenheiten. Im Rahmen der Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht) wurde während der durchgeführten Bohrungen kein Grundwasser angetroffen. 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). Dies verdeutlicht das eine hoher Grundwasserstabstand im gegenständlichen Planungsgebiet vorliegt. Für das Schutzgut **Grundwasser und Oberflächenwasser** sind aufgrund der Entfernung zu Oberflächengewässern, des hohen Grundwasserflurabstandes sowie einer gewissen Sturzflutrisikoberücksichtigung insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die neue Überbauung und versiegelten Flächen können sich die Bereiche intensiv aufheizen. Durch die Ortstrandeingrünungsflächen werden diese Auswirkungen gemindert. Für das Schutzgut **Klima und Luft** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die Ausweisung der Gewerbeflächen wird das bauliche Gewicht des bestehenden Gewerbegebietes nochmals erhöht und der Ortsrand in Richtung Westen merklich erweitert. Aufgrund der Topographie besteht eine deutlich stärkere Sichtbarkeit des Gewerbegebietes aus westlicher Richtung. Durch Eingrünungsflächen werden die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild dahingehend minimiert. Für das Schutzgut **Landschaft- und Ortsbild** sind insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- bzw. Bodendenkmäler sowie schützenswerte Ensemble vorhanden. Somit sind auf Ebene des Flächennutzungsplans und durch die geplanten Darstellungen für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen** zu erwarten.

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. Durch die geänderte Nutzung von Landwirtschaftsflächen zu Gewerbegebietsflächen kann es im Rahmen der zukünftigen Nutzung zu Beeinträchtigungen der weiter südlich gelegenen Mischgebietsflächen durch Anlagenlärm kommen. Hier sind im Rahmen des konkreten Bebauungsplans entsprechende Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Durch die gewerbliche Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen, jeweils der gewerblichen Nutzung entsprechend. Im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung können jedoch relevante Immissionen auf die schutzwürdigen Nachbarschaften durch die moderate Verkehrszunahme ausgeschlossen werden. Für das Schutzgut **Mensch** sind insgesamt Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

D.5 Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

D.5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Einwände aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

D.5.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgende wesentliche Belange vorgebracht. Deren Berücksichtigung im Planungsprozess ist in den einzelnen Aspekten kursiv und grau nachgestellt.

Hinweis: Bei den Einwendungen handelt es sich teilweise um abgegebene Stellungnahmen mit Einwendungen und Hinweisen auf die Ebene des konkreten Bebauungsplans. Diese wurden im Rahmen der Abwägung zum parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 55 „Gewerbegebiet Prutting West“ behandelt und sind in der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan entsprechend aufgeführt.

Um den Gewerbebedarf entsprechend zu begründen, wurde eine Überarbeitung der Potenzialflächenanalyse und Gewerbebedarfsermittlung gefordert.

Eine Überarbeitung und Anpassung fand parallel, außerhalb des gegenständlichen Verfahrens statt und wurde entsprechend mit der Regierung von Oberbayern abgestimmt. Durch die überarbeitete Analyse ist auch weiterhin ein ausreichender Bedarf an Gewerbeflächen begründet.

Es wird auf den bestehenden Schutzstreifen der Bahnstromleitung hingewiesen, welcher sich zu kleinen Teilen innerhalb des Geltungsbereiches befindet. Durch Baumaßnahmen darf dieser in keinem Fall gefährdet werden.

Innerhalb des Schutzstreifenbereiches im Geltungsbereiches befinden sich lediglich die begrünte Fläche eines geplanten Rückhaltebeckens. Weitere Festsetzungen zum Schutz sind im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keinerlei Eingriffe in den Maststandort erfolgen sowie das der Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer weiterhin gewährleistet kann.

Um das Trinkwasservorkommen nicht zu gefährden, sollten Tankstellen als Art der baulichen Nutzung ausgeschlossen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich allgemeine die geplante Nutzung dar, genauerer Festsetzungen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan getroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das überplante Gebiet im vermuteten Zustrombereich der gemeindlich genutzten Wasserversorgungsanlage (Brunnen Irlach) befindet.

Eine Überbauung des Gebietes erfolgt erst nach erfolgter Festsetzung des Wasserschutzgebietes und Bewilligung der Wasserentnahme aus dem neuen Brunnen Sonnen. Das Landratsamt Rosenheim- Wasserrecht und Wasserwirtschaft sowie das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim haben mit E-Mail vom 30.07.2025 der Fortführung des Verfahrens zugestimmt.

Es wird auf mögliche Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser hingewiesen.

Im Rahmen des konkreten Bebauungsplans Nr. 55 wurde eine Gefährdungsanalyse sowie eine Risikobeurteilung (Hydrotechnisches Gutachten - Sturzflutrisikobetrachtung) durchgeführt, hinsichtlich der Gefahren durch Starkregen unter Berücksichtigung des Zuflusses aus den Außeneinzugsgebieten (insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf bestehende Bebauung). Die Ergebnisse und Maßnahmen werden auf Ebene des konkreten Bebauungsplans berücksichtigt.

D.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Unterbringung des Gewerbebedarf auf bestehenden Flächen wurde geprüft, ist jedoch aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit und Größe nicht möglich. Weitere Standorte für eine neues Gewerbegebiet wurden aufgrund der bereits bestehenden Gewerbeflächen und deren gesicherter leistungsfähiger Erschließung und den unmittelbaren Anschluss an den hier gegenständlichen Bereich nicht geprüft. Eine Gewerbeflächenausweisung an anderer Stelle im Gemeindegebiet wäre mit ähnlichen Eingriffen in den Boden verbunden, ggf. würden diese sogar noch größer ausfallen, insofern keine leistungsfähige Erschließung/Infrastruktur vorliegt. Zudem konnte auf den gegenständlichen Flächen nachgewiesen werden, dass keine schützenswerten Arten vorkommen, und zudem handelt es sich hierbei um Flächen geringerer ökologischer Wertigkeit.

E Ausfertigung

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2025 wurde die 30. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 12.11.2025 festgestellt.

Prutting, den 20.01.2026

.....
Johannes Thusbaß, Erster Bürgermeister

