

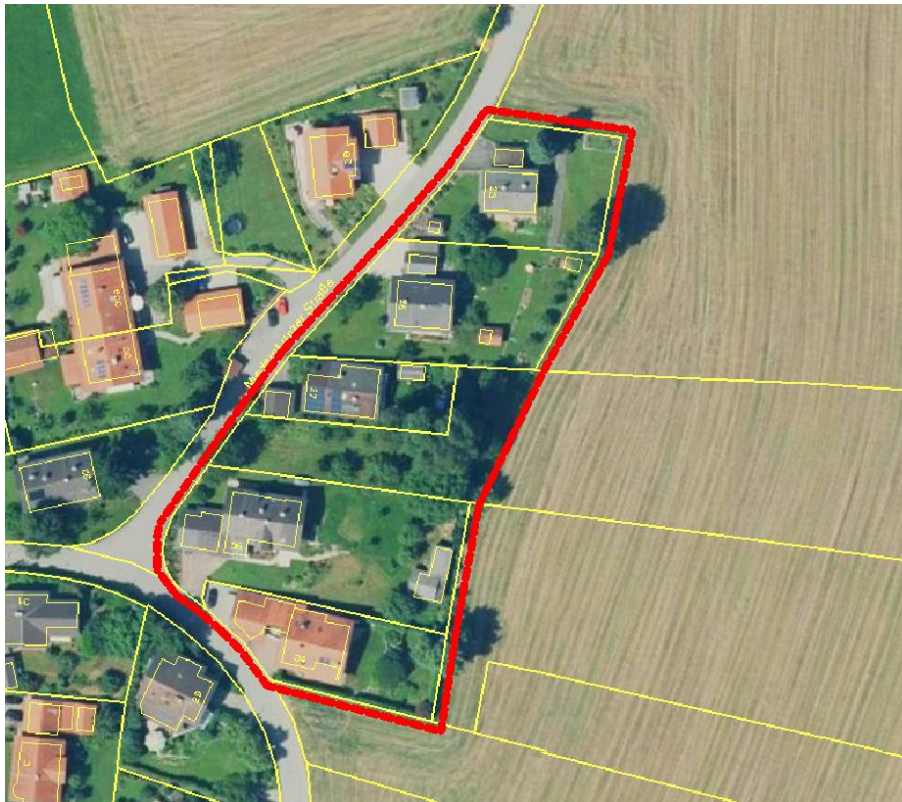
# GEMEINDE PRUTTING

Landkreis Rosenheim



Bebauungsplan Nr. 43  
„Obernburg, Östlich der Niedernburger Straße / Obernburger Straße“

## Umweltbericht

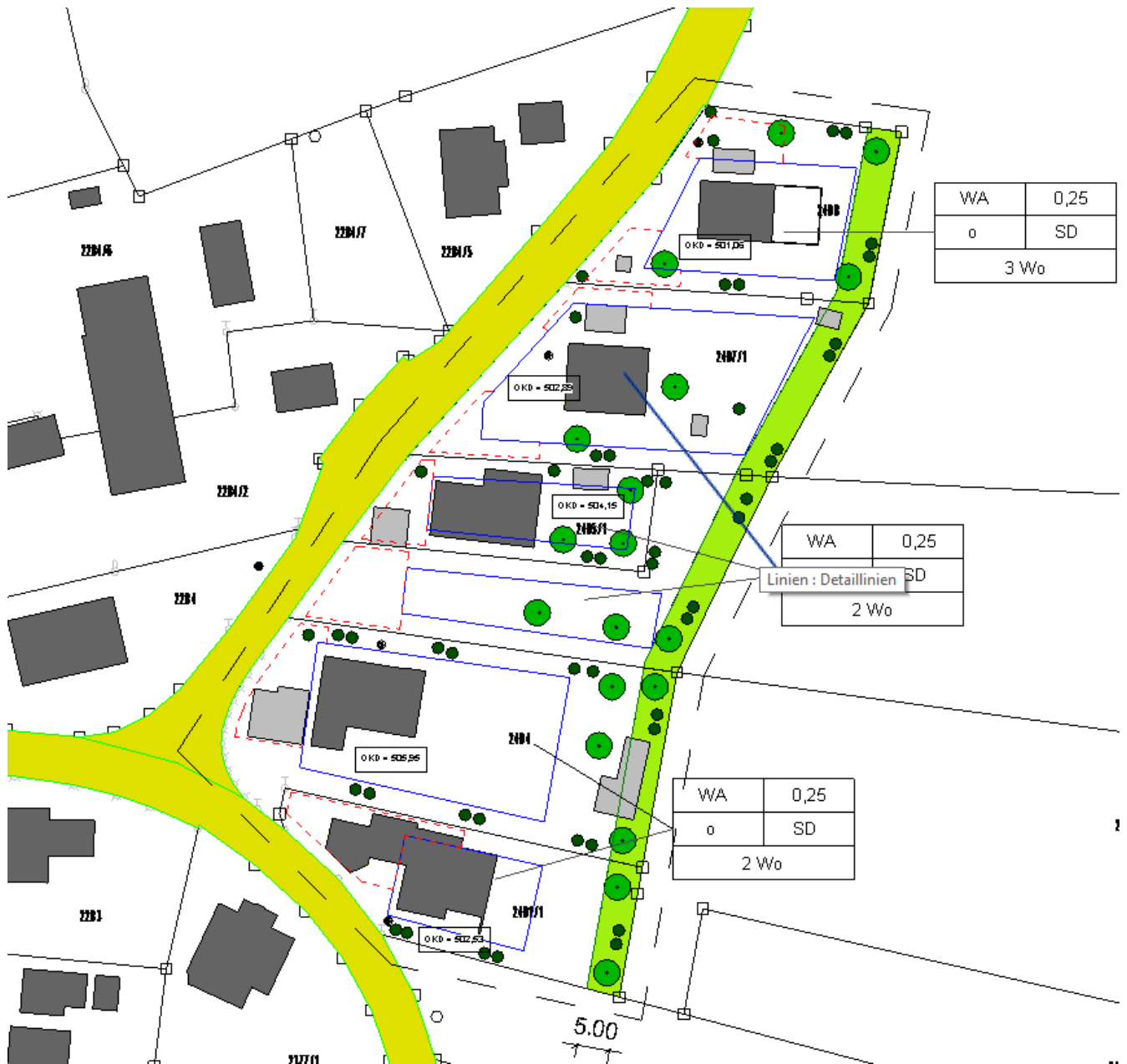


Übersicht (Luftbild Quelle: Bayernatlas)

WING GmbH, Mathias Wimmer  
Obernburger Straße 24  
83134 Prutting



Stand: 26.07.2018



Plansicht (Quelle: Bebauungsplan Nr. 43)

**Inhalt**

1. Einleitung
  - 1.1 Kurze Darstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile/Aufnahme
  - 3.1 Aktuelle Nutzung
  - 3.2 Schutzgut Mensch
  - 3.3 Schutzgut Pflanze
  - 3.4 Schutzgut Tier
  - 3.5 Schutzgut Boden
  - 3.6 Schutzgut Wasser
  - 3.7 Schutzgut Luft / Klima
  - 3.8 Schutzgut Landschaft
  - 3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
  - 4.1 Bei Durchführung der Planung
    - 4.1-1 Schutzgut Mensch
    - 4.1-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 4.1-3 Schutzgut Boden
    - 4.1-4 Schutzgut Wasser
    - 4.1-5 Schutzgut Luft / Klima
    - 4.1-6 Schutzgut Landschaft
    - 4.1-7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter
    - 4.1-8 Wechselwirkung der Schutzgüter
  - 4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung
    - 4.2-1 Schutzgut Mensch
    - 4.2-2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
    - 4.2-3 Schutzgut Boden und Wasser
    - 4.2-4 Schutzgut Luft / Klima
5. Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter
6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten
8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
9. Zusammenfassung des Umweltberichtes

## **1 Einleitung**

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Prutting hat sich zum Ziel gesetzt in den Ortsteilen und Gemeindebereichen einen gültigen Bebauungsplan zu erstellen. Beim Baugebiet Nr. 43 „Obernburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße“ handelt es sich um bestehende Gebäude, die Angaben im Bebauungsplan richten sich nach den bestehenden Gebäuden unter Einbezug des bestehenden Geländes. Das Planungsgebiet liegt direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort von Obernburg.

Mit den bestehenden Eingrünungsmaßnahmen ist ein naturnaher Übergang zur freien Landschaft geschaffen worden (siehe B-Plan Legende).

Die nicht überbaubaren Flächen sind mit Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und mit Einzelbäumen und Sträuchern bepflanzt.

Planungsziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnstruktur sowie bei künftiger Bebauung eine sparsame Flächenverbrauchsentwicklung. Es wird eine geringe Versiegelung der Oberfläche durch Ausnutzung der bestehenden Verkehrsflächen angestrebt.

## **2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

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

### **Regionalplan**

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet:

Das Plangebiet liegt in keinem „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet“





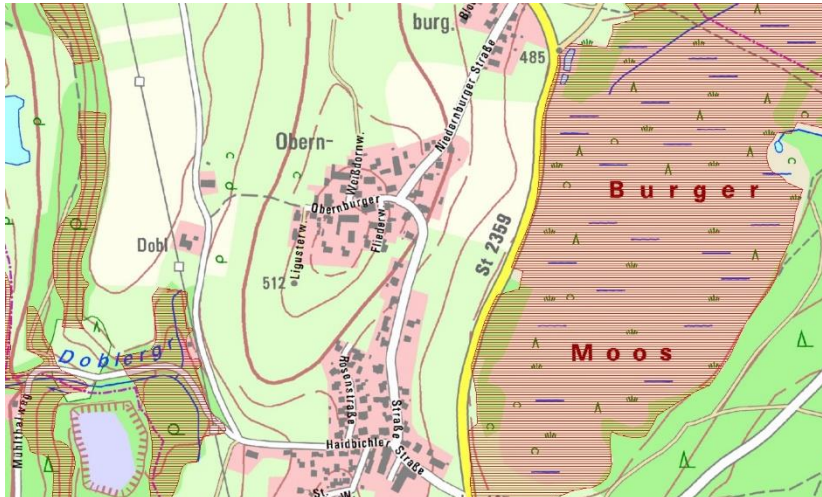
## Biotopkartierung

Das Untersuchungsgebiet ist in nachfolgenden Karten dargestellt:

>Biotop Kartierung TK 8138 Rosenheim

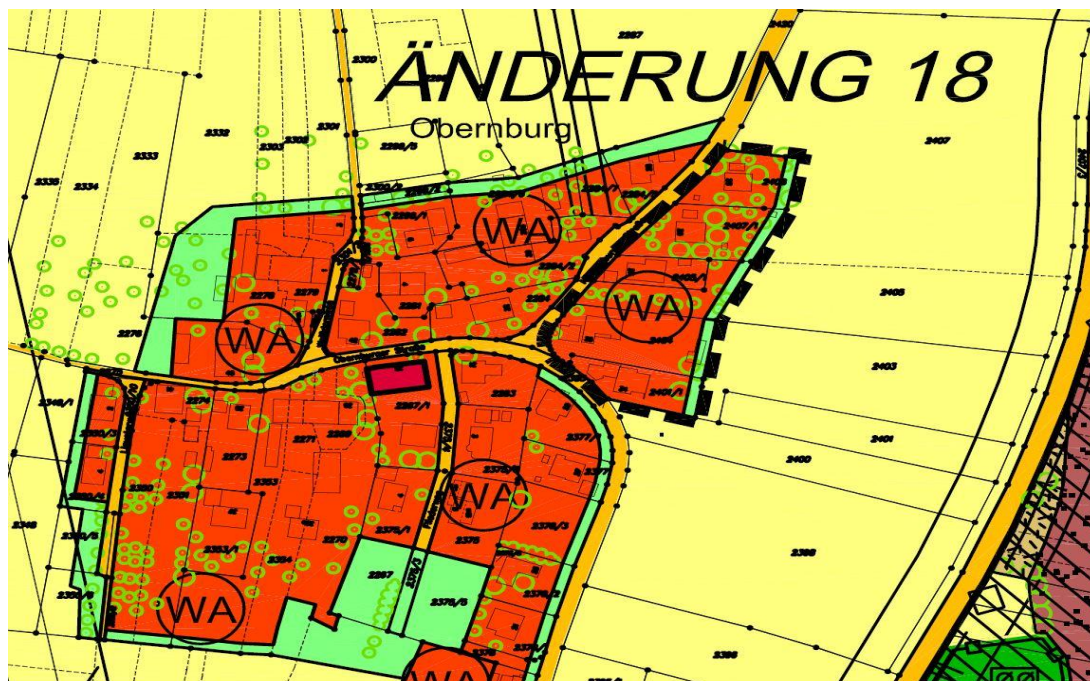
>Gebiet Natura 2000 Bayern Dez. 2004 Karte 8138 Rosenheim

In den oben aufgeführten Karten gibt es keine Eintragungen, die das Baugelände betreffen.



## 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prutting

Die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prutting im Bereich „Obernburg, östlich der Niedernburger Straße / Obernburger Straße erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit diesem Bebauungsplan. Das überplante Gelände ist in der 18. Änderung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 18 Änderung

### 3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile / Bestandsaufnahme

#### 3.1 Aktuelle Nutzung

Das überbaute Areal wird bereits als Wohngebiet genutzt. Es besteht eine für heimische Wohngebiete typische Bepflanzung.

#### 3.2 Schutzgut Mensch

##### Verkehrsbelastung

Die Obernburger Straße im Süden und die Niedernburger Straße im Nord-Westen werden überwiegend durch Anliegerverkehr beansprucht.

##### Verkehrslärmimmissionen

Durch die Anliegernutzung der Straßen entsteht eine geringe Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner. Das Plangebiet wird Verkehrslärmimmissionen durch die Staatsstraße 2359 ausgesetzt. Der geringste Abstand zwischen Fahrbahn und Wohnbebauung beträgt ca. 140 m.

##### Landwirtschaftliche Nutzung

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

##### Erholungsraum

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### 3.3 Schutzgut Pflanze

Durch die Nutzung als Wohngebiet sind vorhandenen Pflanzarten im unterstelligen biotischen Wert zu beachten geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet gemäß Biotop-Kartierung nicht vorhanden. Eine Erfassung der Pflanzenarten fand nicht statt.

### 3.4 Schutzgut Tier

Um das Planungsgebiet ist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit den entsprechenden Störfaktoren (Lärm, Schnittfolge etc...) für die Tierwelt vorhanden.

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich eine bestehende Wohnbebauung. Eine Kolonie von Zwergfledermäuse wurde auf der FL.NR.2404 in der Artenschutzkartierung im Jahr 2016 nachgewiesen. Es sind besonders und streng geschützte Arten in diesem Gebiet beheimatet.

Bei Neu- bzw. Umbaumaßnahmen ist eine besondere Aufmerksamkeit dem Schutz und Erhalt der Population vor Ort beizumessen und durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.

### 3.5 Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebiets besteht kein Altlastenverdacht. Vorbelastungen bestehen infolge der Wohnbebauung die erwartungsgemäß gering eingestuft wird.

### 3.6 Schutzgut Wasser

#### Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

#### Grundwasser

Grundwasser ist im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten.

#### Niederschlagswasser

Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den Grünlandflächen. Ein Schadstoffrisiko besteht in Folge der langjährigen Wohnbebauung im Plangebiet nur in geringem Ausmaß.

### 3.7 Schutzgut Luft /Klima

Kleinklimatische Staueffekte und Störungen des Luftaustausches innerhalb des bebauten Bereichs längs der Obernburger Straße treten wegen der geringen Gebäudehöhen nicht auf. Die angrenzende Wohnbebauung verursacht nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden. Messwerte über Luftverunreinigungen liegen nicht vor.

### 3.8 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet liegt am Nord-östlichen Ortsrand von Obernburg und ist nach Osten hin leicht geneigt. An das Baugelände grenzen intensiv genutzte Grünlandflächen. Die im Osten bis an die Staatsstraße S 2359 heranreichen. Eine Ortsrandeingrünung ist nur teilweise vorhanden.

### 3.9 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

#### Kulturgüter

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

#### Sachgüter

Hochwertige Sachgüter in Form von Wohnhäusern sind längs der Obernburger Straße und der Niedernburger Straße vorhanden.

## 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

### 4.1 Bei Durchführung der Planung

#### 4.1.1 Schutzgut Mensch

##### Verkehrsbelastung

Es findet kein zusätzlicher Anliegerverkehr auf der Obernburger Straße sowie der Niedernburger Straße statt. Die Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner bleibt nahezu gleich, da das überplante Gebiet bereits komplett bebaut ist.

##### Verkehrslärmimmissionen

Gemäß Verkehrslärmprognose vom 19.05.2014 wird das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße S 2359 ausgesetzt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete liegt nachts bei 49 dB(A). Werden die Werte der 16. BImSchV angenommen, ergeben sich für das Plangebiet keine Überschreitungen.

##### Lärm während der Bauphase

Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) durch Baumaschinen treten nur bei einer neu Errichtung von Gebäuden und dann auch nur während der Bauphase auf. Die Grenzwerte der AW - Baulärm sind einzuhalten. In der Nachtzeit sind intensive Bautätigkeiten nicht zu erwarten.



#### 4.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung des Plangebietes kommt es zu einer minimalen zusätzlichen Versiegelung von Teilbereichen durch Gebäude, Zufahrten und Verkehrsflächen. Dies bedeutet einen geringen aber dauerhaften Verlust von natürlichem Lebensraum.

Durch die Bepflanzung des festgesetzten Eingrünungstreifens entsteht ein Gehölzsaum bestehend aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern, mit dem auch ein strukturierter Lebensraum für Insekten, Vögel und Reptilien geschaffen wird. Die biologische Qualität wird jedoch durch die intensive Pflege und Nutzung der Gartenflächen beschränkt bleiben. Mit den festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen wird der Eingriff minimiert.

#### 4.1.3 Schutzgut Boden

Durch den Neubau möglicher Gebäude werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird beeinträchtigt bzw. gestört.

In den nichtüberbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten.

#### 4.1.4 Schutzgut Wasser

##### Grundwasser

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

##### Niederschlagswasser

Die vorgefundenen Böden mit geringer Durchlässigkeit sind für die Anlage von Sickeranlagen ungeeignet. Auf den Privatgrundstücken sollen jedoch Schächte zur Fassung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser errichtet werden. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen soll zunächst in Regenwasserkanälen gesammelt und dann der Regenwassermulde am „Burger Moos“ zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainageabflusses in das „Burger Moos“ eingeleitet.

#### 4.1.5 Schutzgut Luft /Klima

Durch das Anbauen eines zusätzlichen Gebäudes und Parkflächen kommt es zu einer geringfügigen Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen (z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung).

#### 4.1.6 Schutzgut Landschaft

Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Übergang zur freien

Landschaft naturnaher gestaltet. Dadurch werden negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung der Wohnbebauung ausgeglichen.

#### 4.1.7 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Durch den Neubau der Wohnhäuser entstehen hochwertige Sachgüter.

#### 4.1.8 Wechselwirkung der Schutzgüter

Durch die Planungsfläche ist keine nennenswerte Erhöhung der Lärmbelastung durch Anliegerverkehr zu erwarten.

Der Boden sowie der Wasserkreislauf werden in dem Eingriffsbereich durch die zu erfolgte Versiegelung in seinen Funktionen eingeschränkt. Die Verringerungsmaßnahmen können die Auswirkungen nur minimieren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden durch die Neupflanzungen von Bäumen und das Anlegen von Gärten neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Aufgrund der eingeschränkten Fläche und der intensiven Gartennutzung sind diese jedoch nur von geringer Bedeutung.

#### 4.2 Bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des neuen Bebauungsplanes würden bei Nichtdurchführung der Planung als bebaute Nutzfläche verbleiben und weiterhin als Wohnbebauung genutzt.

### 5. Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Schutzgüter	Auswirkungen auf die Schutzgüter				
<b>Mensch</b>					
Lärm durch Anliegerverkehr			0		
Verkehrslärmbelastung durch ST 2359			0		
<b>Pflanzen / Tiere</b>					
Eingriff		-			
Ausgleich			0		
<b>Boden</b>		-			
<b>Wasser</b>		-			
<b>Luft</b>			0		
<b>Klima</b>					
großräumig			0		
kleinräumig			0		
<b>Landschaftsbild</b>			0		
<b>Sach-/Kulturgüter</b>					++

-- sehr negative Auswirkung

- negative Auswirkung

0 keine Auswirkung

- + positive Auswirkung
- ++ sehr positive Auswirkung

## 6. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

### Schutzmaßnahmen

Schutzgut Boden:	Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22.
Schutzgut Wasser:	Niederschlagswasser soll in Zwischenspeichern zunächst zurückgehalten werden. Private Einfahrten und Stellplätze sollen möglichst wasserdurchlässig ausgeführt werden.
Schutzgut Tiere und Pflanzen:	-Insektenfreundliche Beleuchtung -Bepflanzungen entlang des Grünstreifens mit standortgerechten Gehölzarten -Einfriedungen ohne Sockel -Pflanzung von Obst und Großbäumen
Schutzgut Landschaft:	-Naturnaher Übergang zur freien Landschaft durch die Anlage von Gehölzstreifen -Begrenzung der zulässigen Wandhöhe auf das Maß der umliegenden Bebauung

## 7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Prutting stehen derzeit keine ausreichenden weiteren Flächen am Hauptort zur Verfügung, die eine Ausweisung eines Wohngebietes erlauben. Die Baugrundstücke sollen in erster Linie einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden.

## 8. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

- Schnurgerüstabnahme vor Baubeginn durch das Bauamt
- Jährliche Überprüfung der gemeindlichen Entwässerungsanlagen
- Prüfung der Vitalität der Neupflanzungen auf öffentlichem Grund
- Die festgesetzten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung werden von der Gemeinde nach Abschluss der Baumaßnahmen überprüft.

## 9. Zusammenfassung Umweltbericht

Der überplante Bereich am nord-östlichen Ortsrand von Obernburg ist hauptsächlich durch die bereits bestehende Wohnbebauung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geringfügige Auswirkungen sind durch einen möglichen Baustellenbetrieb zu erwarten. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben wird der Ortsrand verbessert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Ortstraßen Obernburger Straße / Niedernburger Straße. Dadurch fällt kein zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden an.

Die Grundstücksausnutzung ermöglicht die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet.

Unter Anwendung der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise“ besteht kein weiterer Ausgleichsflächenbedarf.

### Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Checkliste zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen		Ja	Nein
0. Planungsvoraussetzungen		<input checked="" type="checkbox"/>	
0.1. Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan		<input checked="" type="checkbox"/>	
1 Vorhabens typ			
1.1 Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO	<input checked="" type="checkbox"/>	
1,2 Maß der baulichen Nutzung	Die festgesetzte GRZ beträgt 0,22	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.Schutzgut Arten u. Lebensräume			
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben. Flächen höherer Bedeutung werden nicht betroffen	Zutreffend	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zum Eingrünen und zur Lebensraum Verbesserung vorgesehen.	> Eingrünen der Randbereiche > Pflanzung eines Großbaumes je 300m Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	
3. Schutzgut Boden			
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	> Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (GRZ 0.22)  > Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen > Verwendung Versickerungsfähiger Beläge (Schotterrassenstreifen zur Bankettbefestigung)	<input checked="" type="checkbox"/>	
4. Schutzgut Wasser			
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor.	Kein Grundwasser im Gründungsbereich der Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/>	

<p>4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.</p>	<p>Im Gründungsbereich der Häuser tritt kein Schichtwasser auf.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen</p>	<p>Oberflächenwasser soll vorerst zwischengespeichert werden &gt;nicht versickerbares Oberflächenwasser wird in ein Retentionsbecken eingeleitet, vorgereinigt und danach dem „Burger Moos“ zugeführt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>5. Schutzgut Luft/ Klima                  5.1 Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet</p>	<p>Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet! maßgeblich beeinträchtigt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>6. Schutzgut Landschaftsbild                  6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.</p>	<p>Das Baugebiet grenzt einseitig an eine bestehende Bebauung.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die Naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche</p>	<p>Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente; maßgebliche Erholungsräume werden nicht beeinträchtigt</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>6.3 Einbindung in die Landschaft</p>	<p>&gt;Eingrünung der Randbereich mit Gehölzpflanzungen</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>	
<p>Sind alle Fragen mit „ja“ beantwortet, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!</p>			