Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Prutting

Sitzungsdatum:	Dienstag, 14.09.2021
Beginn:	19:37 Uhr
Ende	21:27 Uhr
Ort:	im Pruttinger Dorfstadl, Am Sportplatz 2

Sämtliche **15** Mitglieder **des Gemeinderates Prutting** waren ordnungsgemäß eingeladen.

Vorsitzender war: Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß

Schriftführer/in war: Sarah Hallmann

Anwesenheitsliste

1. Bürgermeister

Thusbaß, Johannes

Mitglieder des Gemeinderates

Brunner, Peter
Bucher, Agnes
Huber, Mathias, Dr.
Linner, Petra
Maier, Hans
Nour-El-Din, Rainer
Schäffner, Markus
Schmid, Franz-Josef
Schöne, Stefan
Stein, Barbara, Kreisrätin
Vorderhuber, Christoph
Wimmer, Mathias

Schriftführer/in

Hallmann, Sarah

Verwaltung

Jokic, Slaven

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Harster, Sebastian
Wimmer, Tobias

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

Tagesordnung

2. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung

3. Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind

4. Bekanntgabe an den Gemeinderat von durch den Ersten Bürgermeister getroffenen dringlichen Anordnungen und Besorgung von unaufschiebbaren Geschäften

5. Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung

6. Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Entscheidungen des Landratsamtes

7. Informationen und Bekanntgaben des Ersten Bürgermeister

8. Bestellung eines Fahrradbeauftragten für die Gemeinde Prutting

9. Förderung des Radverkehrs auf Bundes- und Landesebene

10. Auflösung der AG Kinder- und Jugendentwicklung

11. Dienstfahrrad-Leasing

12. Prutting Hochwasserschutz - Kommunaler Bautenschutz

13. Förderantrag "Digitales Rathaus"

14. Förderantrag "Sturzflut-Risikomanagement"

15. Haushalt 2021, Zwischenstand

16. Bereitstellung der Stammeinlage für das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting; Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

17. Erschließung des Neubaugebiets "Wolkering Süd" - Übergabe der Erschließungsträgerschaft an das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting

18. Rechnungsanweisungen

19. Anträge mehrerer Grundeigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Ried"

20. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Salmering"; Antrag auf Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung um eine Teilfläche aus dem Flst. 3570 zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses bei Salmering [redacted]

21. Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nahe Edling/Simssee; Antrag auf Erlaubnis/Befreiung/Herausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung Simssee bei der Unteren Naturschutzbehörde

22. Anträge mehrerer Grundeigentümer auf Ausweisung von Bauflächen jeweils am Ortsrand von Inzenham

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

23. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

24. Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

25. Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortskern Schwabering“ - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde

26. Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde

27. Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; Außenbereichssatzung Stucksdorf - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde

28. Gemeinde Vogtareuth, Landkreis Rosenheim; 18. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde

29. Denkmalschutz - Nachtrag in der Denkmalliste, Botenwirt als Baudenkmal

30. Suchkreisinformation zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband durch die Firma Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Herr Thusbaß stellt die ordnungsgemäße Ladung der Gemeinderatsmitglieder sowie die Beschlussfähigkeit des Gemeinderates fest. Herr Thusbaß erkundigt sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung, es liegen keine vor.

2.	**Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift der öffentlichen Gemeinderatssitzung**

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Protokoll der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 27.07.2021 zu.

Die Abstimmung findet aufgrund damaliger Abwesenheit ohne die Gemeinderätin Petra Linner statt.

Ja: 10 Nein: 0

3.	**Bekanntgabe von Beschlüssen aus nichtöffentlichen Sitzungen, für die die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind**

entfällt

4.	**Bekanntgabe an den Gemeinderat von durch den Ersten Bürgermeister getroffenen dringlichen Anordnungen und Besorgung von unaufschiebbaren Geschäften**

entfällt

5.	**Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Angelegenheiten der laufenden Verwaltung**

Sachverhalt:
Das gemeindliche Einvernehmen wurde zu folgenden Bauvorhaben erteilt:

- Abbruch des Nebengebäudes und Neuerrichtung eines Einfamilienhauses mit Garage als Ersatzbau, Forst am See, Flur Nr. 3195/3
- Errichtung eines Quergiebels sowie eines Balkons, Bamham, Flur Nr. 2601/1

Folgenden Bauvorhaben wurde eine isolierte Befreiung erteilt:

- Errichtung eines Sichtschutz, Wolkering, Flur Nr. 1697/1
- Errichtung eines Sichtschutzzaunes, Obernburg, Flur Nr. 2276
- Errichtung eines Carports, Flur Nr. 113/32
- Errichtung einer Einfriedung, Bamham, Flur Nr. 2603/18
- Errichtung eines Gartenhäuschens, Bamham, Flur Nr. 2606

Folgende Genehmigungsfreistellung wurde erteilt:
Errichtung von 62 oberirdischen Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Belag, Flur Nr. 113/4

Kenntnisnahme

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

6. Kenntnisgabe an den Gemeinderat über Entscheidungen des Landratsamtes

Sachverhalt:
Für folgende Bauvorhaben hat das Landratsamt Rosenheim Baugenehmigungen erteilt:

- Neubau eines Wohnhauses mit drei Wohneinheiten, einer Garage sowie fünf offenen PKW-Stellplätzen; TEKTUR: Verschieben des Gebäudekomplexes um 1,5 Meter in Richtung Süden aufgrund einiger unterirdischer Leitungen, Flur Nr. 75
- Nutzungsänderung eines landwirtschaftlichen Gebäudes in einen gewerblichen Bereich und Einbau einer Zwischendecke, Salmering, Flur Nr. 505
- Umnutzung einer Doppelgarage zu einem Arbeitszimmer und Errichtung einer Doppelgarage sowie eines neuen Hauseinganges, Edling, Flur Nr. 1320/1
- Abbruch eines nachträglich angebauten landwirtschaftlichen Gebäudeteils und damit Freistellung eines denkmalgeschützten Stadels und Neubau zweier Doppelhaushälften mit je zwei Wohneinheiten und mit je einer Garage nebst Carport, Wolkering, Flur Nr. 1681

Kenntnisnahme

7. Informationen und Bekanntgaben des Ersten Bürgermeister

Kenntnisnahme

8. Bestellung eines Fahrradbeauftragten für die Gemeinde Prutting

Sachverhalt:

Herr Dr. Markus Reheis aus dem Ortsteil Sonnen hat sich bereits in der Vergangenheit für die Radwege und die Verkehrssituation in und um Prutting interessiert und stark gemacht. Aufgrund seines Interesses und seines Engagements hat erster Bürgermeister Johannes Thusbaß ihn darauf angesprochen, ob er sich vorstellen könne, dies als „offizielle Aufgabe“ zu übernehmen. Herr Dr. Reheis hat zugestimmt und würde sich über die Bestellung als Fahrradbeauftragter freuen.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting bestellt Herrn Dr. Markus Reheis ab 01.10.2021 als Fahrradbeauftragter für die Gemeinde Prutting.

Ja: 11 Nein: 0

9. Förderung des Radverkehrs auf Bundes- und Landesebene

Sachverhalt:

Die Arbeitsgemeinschaft fahrradfreundliche Kommunen in Bayern e.V. (AGFK) informiert uns in beiliegendem Rundschreiben über die aktuellsten Entwicklungen in der Bundesrepublik Deutschland und im Freistaat Bayern; die Radverkehrsförderung gewinnt immer mehr an Bedeutung.

Kenntnisnahme

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

10. Auflösung der AG Kinder- und Jugendentwicklung

Sachverhalt:

Viele Dinge die als Wünsche an die AG Kinder- und Jugendentwicklung herangetragen wurden, konnten mittlerweile umgesetzt werden, bzw. sind auf einem guten Weg. Da es aber aktuell keine konkrete Verwendung für die AG Kinder- und Jugendentwicklung gibt, wird diese aufgelöst. Die bisher engagierten Personen bleiben weiterhin in die auf den Weg gebrachten Planungen eingebunden. Ein herzliches Dankeschön an alle Engagierten!

Dritte Bürgermeisterin Agnes Bucher stellt die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaft vor:
Die AG Kinder- und Jugendentwicklung wurde im Juli 2020 gegründet, die Idee hierzu kam von Frau Simone Lüders. Es wurde ein Aufruf an alle Pruttinger Bürger gestartet, auch Kinder und Jugendliche waren eingeladen. Auch der Kindergarten sowie die Grundschule waren stets involviert.
Eine der ersten Ideen welche umgesetzt wurde war eine Auflistung, welche Vereine was für Kinder und Jugendliche anbieten. Diese Auflistung ist auf der gemeindlichen Internetseite unter www.prutting.de – Kultur & Freizeit – Kinder und Jugendliche einzusehen (Vereinsangebot für Kinder und Jugendliche). Im Weiteren wurde eine Krabbelgruppe gegründet und die Homepage der Grundschule Prutting neu gestaltet.
Viele weitere gute Ideen wie neue Spielplatzbeschilderung, neue Anlagen für Jugendliche und Kinder wurden überlegt und angedacht, manches ist noch in Planung und Ausarbeitung, anderes, wie zum Beispiel der Spielplatz in Wolkering kann aber leider nicht umgesetzt werden. Hier wurde kein passendes Grundstück gefunden.
Auch mit dem Jugendbeauftragten der Nachbargemeinde Stephanskirchen fand ein reger Austausch statt. Dieser hat viele Tipps und Ideen gegeben, welche weiterhin verfolgt werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt der Auflösung der AG Kinder- und Jugendentwicklung zu. Die auf den Weg gebrachten Planungen sollen aber noch abgeschlossen werden. Der Gemeinderat bedankt sich bei allen Mitarbeitenden recht herzlich.

Ja: 11 Nein: 0

11. Dienstfahrrad-Leasing

Sachverhalt:

Nach dem Prinzip der Langfristigkeit, des überlegten Umgangs mit Ressourcen und der Verantwortung für die folgenden Generationen möchte der Erste Bürgermeister Herr Thusbaß, den Mitarbeitern der Gemeinde Prutting die Möglichkeit des Fahrradleasings im Wege der Gehaltsumwandlung bieten.

Es ist nicht nur die ökologische Verantwortung, denn Fahrradfahren spart einiges an CO2-Emisssionen und tut Gutes für unsere Umwelt, auch die physische und körperliche Fitness der Mitarbeiter wird dadurch gefördert und verbessert nachweislich die Gesundheit. Die Mitarbeiter, die regelmäßig mit dem Rad zur Arbeit kommen, sind pro Jahr im Schnitt ca. zwei Tage weniger krank.

Gesunde und ausgeglichene Mitarbeiter sind zudem leistungsfähiger. Des Weiteren verbessert das Dienstradleasing die Bindung des Arbeitgebers zu den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Stichwort Motivation / Mitarbeiter-Benefits (Zusatzleistungen zum Gehalt).

Da es sich bei einem Dienstrad um einen „Sachbezug“ handelt, muss es beim Leasing per Gehaltsumwandlung mit 0,25 % des Gesamtpreises monatlich über das Gehalt des Mitarbeiters versteuert werden. Damit reduziert sich für Arbeitgeber und für Arbeitnehmer die Berechnungsgrundlage für Steuern und Sozialabgaben.

Es handelt sich hier um eine Verhandlungsvergabe. Vergabe von Aufträgen im kommunalen Bereich; Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern und für Integration vom 31. Juli 2018, Az. B3-1512-31-19. Eine Verhandlungsvergabe ist bei der Vergabe von Bauaufträgen (abweichend von § 3 a Abs. 3 Satz 2 VOB/A) und bei der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen bis zu einer Wertgrenze von 100.000,00 € Euro (ohne Umsatzsteuer) ohne weitere Einzelbegründung zulässig.

Im Zuge dessen hat die Gemeindekämmerei eine umfangreiche Nutzwertanalyse durchgeführt, um den wirtschaftlichsten Anbieter für die Gemeinde Prutting herauszufinden. Siehe Anhang.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt dem Fahrradleasing über die Gehaltsumwandlung als „Sachlohn“ zu. Der Auftrag soll der Firma Jobrad, dem günstigsten und wirtschaftlichsten Anbieter für die Gemeinde Prutting, übertragen werden.

Ja: 11 Nein: 0

12. Prutting Hochwasserschutz - Kommunaler Bautenschutz

Sachverhalt:

Folgender Sachverhalt wurde in einer vergangenen Gemeinderatsbesprechung bereits behandelt. Der Gemeinderat hat die Verwaltung um weitere Angebote gebeten.

Im Anhang die geprüften Angebote der Fa. Reitthaler GmbH Siegsdorf für:

1. Absicherung Schulturnhalle Ang.-Nr. 7900 vom 03.02.2021 in Höhe Brutto 24.723,55 €
2. Sonderanfertigung für bestehende Mönche beim Mösl Ang.-Nr.8026 vom 23.04.2021 in Höhe Brutto 1.275,01 €

Empfehlung Bautechnik: Zu Punkt 1): Bei Angebot Nr. 7900 empfehlen wir die Ausführung der Pos. 1 „Hochwasserschutz AMARI mit 2 Mittelstützen“.
Hinweis: Bei Angebot ist die Voraussetzung von bauseitiger Errichtung der Fundierung (l=ca.14m, t=n.Vorgabe).
Vergabeempfehlung: Wir schlagen Ihnen deshalb nach fachtechnischer und wirtschaftlicher Prüfung vor, den Auftrag gem. Angebote an die Firma Hermann Reitthaler GmbH, Hochwassertechnik, Aigen 1, 83313 Siegsdorf, zu vergeben.

Es fanden sich keine Firmen, die adäquate Produkte anbieten könnten.

Beschluss:
Die Aufträge „Absicherung Schulturnhalle Brutto 24.723,55 €“ und „Sonderanfertigung für be-

stehende Mönche beim Mösl Brutto 1.275,01 €“ wird an die Firma Hermann Reitthaler GmbH, Siegsdorf, vergeben.

Ja: 11 Nein: 0

13. Förderantrag "Digitales Rathaus"

Sachverhalt:

Im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) fördert der Freistaat Bayern die Kommunen bei den Initiativen zum Ausbau der Digitalisierung. Das Onlinezugangsgesetz (OZG) vom 14. August 2017 verpflichtet Bund und Länder, ihre Verwaltungsleistungen bis Ende 2022 elektronisch über Verwaltungsportale als Online-Dienste anzubieten.
Im Rahmen dessen galt es das vorhandene Bürgerserviceportal um weitere Bürgerdienste sinnvoll zu erweitern.

Bei einer 80-%igen Förderung, liegt die Gesamtinvestition der Förderleistung bei 15.901,00 € und die Investition seitens der Gemeinde Prutting bei 3.180,20 € (siehe Bestellschein).
Mit dem Erwerb der E-Government Plattform „Bürgerserviceportal mit KomXformularcenter“ tragen wir den gesetzlichen Anforderungen voll Rechnung. Die AKDB Lösung ist OZG-konform und förderfähig.

Beschluss:

Im Rahmen des Onlinezugangsgesetzes (OZG) fördert der Freistaat Bayern die Kommunen bei den Initiativen zum Ausbau der Digitalisierung. Die Gesamtinvestition beträgt 15.901,00 € bei einer 80-%igen Förderung. Die reine Investition der Gemeinde Prutting beträgt somit 3.180,20 €.
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting stimmt der Gesamtinvestition für die Initiative zum Ausbau der Digitalisierung in Höhe von 15.901,00 € zu.

Ja: 11 Nein: 0

14. Förderantrag "Sturzflut-Risikomanagement"

Sachverhalt:

Aufgrund der häufigen Betroffenheit des Ortes Prutting bei Starkregen, beabsichtigt die Gemeinde Prutting die Erstellung eines Konzeptes zum Sturzflut-Risikomanagement.
In Anbetracht der schadträchtigen Ereignisse beabsichtigt die Gemeinde Prutting für das Konzept zum Sturzflut-Risikomanagements einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn zu beantragen.
Für einen vorzeitigen Maßnahmenbeginn gilt:

- Der Vorhabensträger trägt das volle Finanzierungsrisiko des vorzeitigen Maßnahmenbeginns.
- Die Kosten der Vorfinanzierung sind nicht zuwendungsfähig.
- Die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn stellt keine Zusicherung im Sinne des Art. 38 BayVwVfG auf Erlass eines Zuwendungsbescheids dar. Sie gibt keinen Rechtsanspruch auf eine spätere staatliche Förderung.

- Die etwaige Förderung würde sich nach den dann geltenden Zuwendungsrichtlinien und Bemessungsgrundsätzen richten.

Beschluss:

Die Beschlussfassung wird zurückgestellt, der Gemeinderat beauftragt den ersten Bürgermeister erneut mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Gespräch zu führen. Die neu zu investierende Summe ist nicht zu rechtfertigen, da bereits ein Konzept aus der Vergangenheit besteht.

Zudem soll ein Vertreter des Wasserwirtschaftsamtes zur nächsten Gemeinderatssitzung oder zu einer Sitzung des Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschusses eingeladen werden, um ein gemeinsames Gespräch führen zu können.

Ja: 11 Nein: 0

15. Haushalt 2021, Zwischenstand

Sachverhalt:

Siehe Anhang

Kenntnisnahme

16. Bereitstellung der Stammeinlage für das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting; Genehmigung einer überplanmäßigen Ausgabe

Sachverhalt:

Bei der Haushaltsstelle 1.6200.9300 beträgt der Haushaltsansatz insgesamt 0,00 € für 2021. Hier stehen keine Mittel zur Verfügung. Der Haushaltsansatz berücksichtigt die Kapitaleinlage für das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting. Die Stammkapitalanlage ist für 2021 in Höhe von 100.000,00 € nicht im Haushaltsansatz enthalten, so dass es im Laufe des Haushaltsjahres zu überplanmäßigen Ausgaben auf dieser Haushaltsstelle in Höhe von 100.000,00 € kommt. Dies kann nur durch Mehreinnahmen oder Minderausgaben bei anderen Haushaltsstellen ausgeglichen werden. Bei der Haushaltsstelle 1.8151.9401 (Umfassende Sanierung vom Hochbehälter) sind im Haushalt 2021 650.000,00 € als Ansatz angesetzt. Diese werden in dieser Höhe 2021 nicht beansprucht. Es ist mit Minderausgaben in Höhe von ca. 550.000,00 € im Jahr 2021 bei der Haushaltstelle 1.8151.9401 zu rechnen. Somit kann die Überplanmäßige Ausgabe für die Stammkapitaleinlage für das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting mit Minderausgaben bei der Haushaltsstelle 1.8151.9401 (Umfassende Sanierung vom Hochbehälter) ausgeglichen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting genehmigt gemäß Art. 66 Abs. 1 GO eine überplanmäßige Ausgabe, die sich durch den vorangegangenen Beschluss (Stammkapitaleinlage für das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting) bei der Haushaltsstelle 1.6200.9300 im Haushaltsjahr 2021 ergibt. Die Ausgabe ist unabweisbar und deren Deckung gewährleistet.

Ja: 11 Nein: 0

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

17. Erschließung des Neubaugebiets "Wolkering Süd" - Übergabe der Erschließungsträgerschaft an das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting

Sachverhalt:

In der Sitzung vom 13.04.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Prutting beschlossen die Erschließungsträgerschaft des Neubaugebiets „Wolkering Süd“ durch die Bayerngrund GmbH im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages durchzuführen, siehe rückblickend folgender Wortlaut.

GR 13.04.2021 TOP 31: Erschließung des Neubaugebietes „Wolkering Süd“; Übernahme der Erschließungsträgerschaft durch Bayerngrund im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages

Sachverhalt:
Die Gemeinde Prutting überträgt die Aufgabe der Erschließung im Baugebiet an Bayerngrund (§ 124 BauGB). Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages (§ 11 BauGB) beschafft hierzu Bayerngrund im eigenen Namen und auf eigene Rechnung die Finanzierungsmittel.
Die Erstattung der Erschließungskosten und sonstiger mit der Erschließung verbundener Aufwendungen erfolgt im Rahmen eines Kostenerstattungsvertrages auf privatrechtlicher Basis.

Beschluss:
Der Gemeinderat Prutting beschließt für das Neubaugebiet „Wolkering Süd“ die Übernahme der Erschließungsträgerschaft durch Bayerngrund im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.
14:0

Nun soll nach der Neugründung des Kommunalunternehmens Prutting die Erschließungsträgerschaft an das Kommunalunternehmen übergeben werden. Folgend muss der ursprüngliche Beschluss aus der Gemeinderatssitzung vom 13.04.2021, TOP 31 aufgehoben und ein neuer Beschluss gefasst werden.

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting hebt den Gemeinderatsbeschluss aus der Sitzung vom 13.04.2021, TOP 31 auf.

Ja: 11 Nein: 0

Beschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting beauftragt das Kommunalunternehmen der Gemeinde Prutting, die gesamte Planungs- und Erschließungsmaßnahme für das Neubaugebiet „Wolkering Süd“ durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt die erforderlichen Verträge auszuarbeiten und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ja: 11 Nein: 0

18. Rechnungsanweisungen

Sachverhalt:
Rechnung bzgl. Grundstücksankauf Urkunden Nr. 39/2021 vom 13.01.2021 – landwirtschaftlicher Flächenkauf, 339.000€.

Beschluss:

Die Abstimmung erfolgt wegen kurzzeitiger Abwesenheit ohne Gemeinderat Markus Schäffner.

Ja: 10 Nein: 0

19.	**Anträge mehrerer Grundeigentümer auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Gewerbegebiet Ried"**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Prutting erhielt am 16.02.2021 / 17.02.2021 drei Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried".
Beantragt wird die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung um die Grundstücke Flurnummern 1971/1, 1970/2, 1954 und 1956 sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Flurnummern 1979 und 1979/1 von Gewerbegebiet § 8 BauNVO - in Mischgebiet nach § 6 BauNVO.
Aktuell wird das Gebäude Flur Nr. 1971/1 privat genutzt. Durch die veränderten Anforderungen (Notwendigkeit der Barrierefreiheit) besteht der Bedarf nach weiteren Umbauten und Renovierungen.
Durch eine Umnutzung des aktuell vom Unternehmen genutzten Gebäudes Flur Nr. 1971/1 zu Wohnraum, würden die Möglichkeit entstehen das Gebäude überwiegend selbst zu nutzen. Aktuell besteht Interesse bei allen drei Kindern und deren Familien mit dem angrenzenden Elternhaus eine Mehrgenerationen-Wohnsituation zu schaffen. Wunsch wäre daher ein Ausbau des Bürogebäudes zu Wohneinheiten, sowie der Umbau der aktuellen Lagerhalle zu einem angeschlossenen Einfamilienhaus. Durch das Wachstum und die veränderten Anforderungen an das Gebäude Flur Nr. 1971/1 besteht der Bedarf die Räumlichkeiten zu vergrößern. Da ein weiterer Ausbau auf dem Gelände nicht möglich ist, wäre ein Neubau im Gewerbegebiet Prutting aus Sicht des Unternehmens wünschenswert.

Stellungnahme des Bauamtes zu den gestellten Anträgen:
Die Eigentümer der Flurstücke 1979 und 1979/1 planen, dass Betriebsgebäude für die drei erwachsenen Kinder und deren Familien von der bestehenden gewerblichen Nutzung in Wohnen umzunutzen. Der Gewerbebetrieb soll, sobald die Gemeinde Prutting wieder Gewerbegrund ausgewiesen hat und zum Verkauf anbietet, in das Gewerbegebiet Prutting umsiedeln.
Ende 2020 hat der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss bereits in Ried eine Vor-Ort-Besichtigung vorgenommen. Der Ausschuss kann sich grundsätzlich eine Bauleitplanung für Ried vorstellen. Es sollten max. 3 Wohneinheiten, zur Eigennutzung - für jedes Kind der Eigentümerin eines - zugelassen werden. Bei Flur Nr. 1979/1 besteht bereits eine Wohneinheit. Bei Flur Nr. 1971/1 bestehen bereits zwei Wohneinheiten. Der Eigentümer von Flurstück 1970/2 hat bereits 2019 einen Antrag auf Wohnbebauung bzw. Aufstellung einer Satzung in Ried gestellt. Aufgrund der Stellungnahme vom Landratsamt Rosenheim wurden durch den Gemeinderat am 03.12.2019 beide Anträge abgelehnt.

Der Gemeinderat Prutting hat in seiner Sitzung am 02.03.2021 folgenden Beschluss gefasst:
„Über den gestellten Antrag kann erst vom Gemeinderat entschieden werden, wenn von der Verwaltung, in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Rosenheim, geklärt wurde, wie eine Bauleitplanung für den Ortsteil Ried aussehen könnte. Der Gemeinderat Prutting ist einer Bauleitplanung gegenüber grundsätzlich positiv gestimmt."

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 17.03.2021:

„Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 10.03.2021, in dem Sie um eine Einschätzung aus landesplanerischer Sicht bzgl. einer Bauleitplanung in Ried bitten. Diesbezüglich kommt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu folgendem Ergebnis:

Planung

Der Gemeinde Prutting liegen drei Anträge auf eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ vor. Beantragt wird die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans um die Grundstücke (alle Gmkg. Prutting) Fl.Nr. 1971/1 (Ried [redacted]), 1970/2 (Ried [redacted]), 1954 (Ried [redacted]) und 1956 (Ried [redacted]) sowie die Änderung der Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke Fl.Nr. 1979 und 1979/1 von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet.

Im Einzelnen ist Folgendes geplant:

Fl.Nr. 1971/1 (Ried [redacted]): Umbau des bestehenden Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten in ein barrierefreies Wohngebäude

Fl.Nr. 1979/1 (Ried [redacted]): Ausbau des bestehenden Bürogebäudes sowie der Wohneinheit zu zwei Wohneinheiten sowie Umbau der benachbarten Lagerhalle zu einem Einfamilienhaus.

Der bestehende Betrieb (Entwicklung, Vertrieb und Service von Keramikbrennöfen) soll auf Grund von Platzmangel in das bestehende Gewerbegebiet von Prutting verlagert werden.

Fl.Nr.: 1970/2 (Ried [redacted]): Abriss des landwirtschaftlichen Nebengebäudes und Errichtung eines Einfamilienhauses

Fl.Nr. 1954/2: Errichtung eines Wohngebäudes

Der ca. 1,4 ha große Änderungsbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bis auf das Gebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 1979/1 sowie eine kleine Fläche um das Gebäude herum (GE) nicht als Baufläche dargestellt.

Der südliche Bereich von Ried grenzt fast unmittelbar an die Gemeindegrenze von Stephanskirchen an. Das Zentrum von Prutting liegt ca. 3 km nördlich entfernt.

Bewertung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Gem. RP 18 B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z).

Die bestehende Bebauung liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt nicht über ein ausreichendes bauliches Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Sie eignet sich damit nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und damit auch nicht als Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung.

Darüber hinaus würde mit einer Ausweisung von Ried im Flächennutzungsplan eine Zersiedelung der Landschaft befördert. Um einer solchen Zersiedelung entgegenzuwirken, sollte sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde v.a. im Bereich Wohnen grundsätzlich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren, denn die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind für einen größeren Teil der Bevölkerung auf kurzen Wegen zu erreichen. Eine zunehmende zersiedelnde Siedlungstätigkeit würde weitere Infrastrukturmaßnahmen nach sich ziehen und würde Teilen der Bevölkerung zum Einkaufen, Schulbesuch oder Arbeiten zusätzlich erhebliche Wege aufbürden (vgl. Begründung zu RP 18 B II 3.2 Z).

Zusammenfassung

Eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 25 in Ried steht auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.“

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung vom 29.03.2021/07.04.2021:
„Nachdem eine bauliche Entwicklung von Ried nicht mit den Zielen des LEP vereinbar ist, bleibt die Prüfung einzelner Bauwünsche im Rahmen des § 35 BauGB zu prüfen.
Seitens der Bauleitplanung ist eine Stellungnahme zu Ihrer Anfrage daher nicht angezeigt.
Das Thema Außenbereichssatzung hatten wir bereits vor einiger Zeit fernmündlich besprochen. Es erübrigt sich jedoch, da bereits die Voraussetzung Wohnbebauung von einigem Gewicht nicht gegeben ist.“

„Ried ist, wie von der Regierung von Oberbayern in der Stellungnahme vom 17.03.2021 festgestellt, nicht für eine wohnbauliche Siedlungstätigkeit und-entwicklung geeignet. Eine Darstellung des bebauten Bereiches als Wohn- oder Mischbaufläche scheidet daher aufgrund LEP Ziel 3.3 und der Anpassungspflicht des § 1 Abs. 4 BauGB rechtlich aus.
Der Bestand als Gewerbebaufläche ist davon unberührt. Die Errichtung von Wohnraum ist nur bei Vorliegen der von § 8 Abs. 3 BauNVO bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise im Einzelfall zulässig.

Das Wohnen in einem Gewerbegebiet ist ausschließlich in Abhängigkeit von der gewerblichen Nutzung im Einzelfall zulässig. Sofern es aus objektiven Gründen der Betriebsabläufe sinnvoll ist, dass beispielsweise der Betriebsleiter auch vor Ort wohnt, kann dies zugelassen werden. Gründe für mehrere betriebsnotwendige Wohnungen am Standort dürften bei kaum einem (Klein)Betrieb gegeben und nachweisbar sein.

Eine betrieblich gerechtfertigte Wohnnutzung muss in jedem Fall der gewerblichen Nutzung des Grundstücks in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
Würde der BPL geändert und betriebsbezogenes Wohnen im Gewerbegebiet als allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig erklärt werden, bliebe es bei den engen Voraussetzungen, die jeder Betrieb für die Notwendigkeit einer untergeordneten Wohnnutzung nachweisen müsste. Allein aufgrund der geringen Größe des Gewerbegebietes dürfte diese Überlegung daher als nicht zielführend und rechtlich nicht umsetzbar ausscheiden.

Der Standort kann und sollte weiterhin als Gewerbebaufläche (ggfs. durch einen anderen Eigentümer!?) genutzt werden.“

Am 24.06.2021 fand ein Besichtigungstermin in Inzenham mit dem Landratsamt Rosenheim (Kreisbaumeister Rupert Seeholzer und Christian Liepold, Bauleitplanung) statt.

Ergebnis:
- Außenbereich
- Gewerbegebietsbebauungsplan / Darstellung GE im Flächennutzungsplan für Landratsamt Rosenheim nicht nachvollziehbar, widerspricht geltendem Recht, Wiederherstellung rechtskonformer Zustände -> Aufhebung Bebauungsplan im „Normalverfahren“ (ggf. unter Wegfall der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 oder 2 BauGB) (dadurch konkretes Baurecht entziehen), Flächennutzungsplanänderung laut Landratsamt Rosenheim nicht erforderlich (wäre nur als Fläche für die Landwirtschaft oder Grünfläche im Flächennutzungsplan darstellbar); Voraussetzung zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 BauGB: Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung -> Beibehaltung Darstellung Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan steht dem nicht entgegen!
- Einzelbaugenehmigung nach Aufhebung Bebauungsplan nicht möglich, da Bestandgebäude keine alte landwirtschaftliche Hofstelle (in diesem Fall Umnutzung möglich) und damit keine Teilbegünstigung! Bestehendes Baurecht (gewerbliche Nutzung) wird durch Aufhebung der Satzung nicht tangiert und bleibt bestehen.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

- Erlass einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB („Lückenfüllungssatzung“): möglicher Geltungsbereich durch Kreisbaumeister festgelegt (Flst. 1979/1, 1979, 1971/1, 1970/2, 1954 und das Straßengrundstück 1969 Teilfläche), die Gemeinde möchte noch die Flst. 1954/2 („Lückenschluss“) und 1956 mit in den räumlichen Geltungsbereich aufnehmen, Landratsamt Rosenheim hält dies soweit auch für vertretbar, da die Möglichkeiten des § 35 Abs. 6 BauGB als Rechtsgrundlage für einen Satzungserlass, damit noch nicht überschritten sein sollten. Geprüft und vermieden werden sollte, dass durch die erleichterte Zulässigkeit von Wohnbauvorhaben (z.B. auf Flnr. 1954/2) Konflikte oder Einschränkungen für genehmigte gewerbliche Nutzungen im Bereich 1956 verursacht werden. Stünde dies zu befürchten, wäre die Satzung nicht erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 BauGB und widerspräche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 BauGB) und dürfte nicht erlassen werden. – siehe auch nächster Strichpunkt, Voraussetzungen für Erlass gegeben, insb. Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht wird unterstellt, Umnutzung Gewerbe in Wohnen (Ried [redacted]) durch Satzung möglich, auch wenn Flächennutzungsplan Gewerbegebiet darstellt. Maßgebend ist ebenfalls die kompakte Struktur, die keine überdurchschnittliche Entwicklung des Weilers zulässt und somit die Verfestigung einer Splittersiedlung nicht erwarten lässt. Die Außenbereichssatzung ist Instrument, um Entwicklungen im Bestand und eine geringe Nachverdichtung zu ermöglichen.
- Landratsamt Rosenheim empfiehlt: Im Falle des Erlasses einer Satzung sollte von der Möglichkeit des § 35 Abs. 6 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht werden (vereinfachte Zulässigkeit auch kleiner Handwerks- und Gewerbebetriebe). Satzungsumgriff sollte vor Einleitung eines Verfahrens in Abstimmung mit dem Landratsamt festgelegt werden.

Fazit: gleichzeitiges Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ im „Normalverfahren“ (ohne Änderung Flächennutzungsplan) sowie Erlass einer Außenbereichssatzung

Am 15.07.2021 hat der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss den TOP vorberaten. Am 04.08.2021 wurden in einem Ortsgespräch die Anrainer vom Ersten Bürgermeister und der Bauamtsleitung informiert.

Stellungnahme des Bauamtes mit Empfehlung:
Eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ oder des Flächennutzungsplanes kann aufgrund der Stellungnahmen der Regierung von Oberbayern und dem Landratsamt Rosenheim vom Gemeinderat der Gemeinde Prutting aus rechtlichen Hinderungsgründen nicht beschlossen werden. Die Anträge der Grundeigentümer sind daher abzulehnen.
Es wird die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ im „Normalverfahren“ (ohne Änderung Flächennutzungsplan) sowie der Erlass einer Außenbereichssatzung empfohlen.

Beschluss:
Den Anträgen auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ wird zugestimmt.

Ja: 0 Nein: 11

Beschluss:
Der Gemeinderat Prutting beschließt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 25 „Gewerbegebiet Ried“ im Regelverfahren sowie den gleichzeitigen Erlass bzw. die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird nicht geändert.
Der Satzungsumgriff umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn.: 1979/1, 1979, 1971/1, 1970/2,

1954, 1954/2, 1956 der Gemarkung Prutting sowie die öffentliche Verkehrsfläche Flur-Nr. 1969 der Gemarkung Prutting (jeweils Teilflächen).
Der Aufhebungs- und der Aufstellungsbeschluss sind ortsüblich bekannt zu machen.
Mit den Antragsstelllern sind städtebauliche Verträge abzuschließen.
Die Verwaltung wird beauftragt für die erforderlichen Planungsleistungen ein Honorarangebot von Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbB, Frasdorf einzuholen.

Ja: 11 Nein: 0

20.	**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Salmering"; Antrag auf Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung um eine Teilfläche aus dem Flst. 3570 zur Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses bei Salmering [redacted]**

Sachverhalt:

Beschluss aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 21.04.2020:
„Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB für die Fassung vom 21.04.2020 inklusive der heute beschlossenen Ergänzungen: Nach Einarbeitung der oben beschlossenen Änderungen wird für das Plangebiet „Salmering“ der von Architekt Josef Sommerer, Prutting, ausgearbeitete Planentwurf für den Bebauungsplan Nr. 48 der Gemeinde Prutting vom 21.04.2020 mit Begründung als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
13 : 0“

Am 15.03.2021 fand eine Besichtigung in Salmering [redacted] durch den Ersten Bürgermeister und die Bauverwaltung wegen einer möglichen Bebauung statt. Am 16.03.2021 erhielt die Gemeinde per Mail einen Antrag auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 durch einen Sohn der Eigentümer zur Errichtung eines Hauses mit zwei Wohneinheiten und Garagen für sich und seine Familie auf Flst. 3570 Teilfläche.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“ wurde vor Einleitung des Bauleitplanverfahrens eine vorgezogene Anliegerbeteiligung durchgeführt (Informationsanschreiben an alle Grundstückseigentümer in Salmering bzgl. Bauleitplanung und Aufforderung zur Mitteilung von Bauwünschen).
Von den Eigentümern von Salmering [redacted] wurde mit Schreiben vom 15.11.2018 ein Bebauungswunsch für ein Zweifamilienhaus geäußert. Der Gemeinderat Prutting hatte am 21.05.2019 beschlossen, dass statt einem zusätzlichen Baufenster im bestehenden Nebengebäude (metallverarbeitender Betrieb) zwei Wohneinheiten eingeplant werden. (Schriftliche) Einwendungen hiergegen wurden nicht erhoben.

Die Endfassung des Bebauungsplans weist derzeit insgesamt sieben Wohneinheiten (fünf im bestehenden Haupthaus und zwei Wohneinheiten im bestehenden Nebengebäude) aus. Die Landwirtschaft (inkl. Biogasanlage) wurde aufgegeben. Die vorhandenen Wiesen und Ackerflächen sind verpachtet. Die Eigentümer betreiben noch Forstwirtschaft im Nebenerwerb. Eines der Kinder übernimmt / erbt den elterlichen Hof (das Bauernhaus) auf Flst. 505 mit allen Gebäuden (im Nebengebäude ist der von diesem Erben betriebene metallverarbeitende Betrieb untergebracht).

<u>Auszug aus der Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Bauleitplanung:</u>
Auf die E-Mail vom 23.03.2021 des Landratsamtes Rosenheim, siehe Anlage, wird hingewiesen.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

„Der Einzelbauwunsch in offensichtlich exponiertester Lage (ich kenne die Situation vor Ort jedoch nicht), kann ortsplanerisch vom Schreibtisch aus nicht beurteilt werden. Das Vorhaben erscheint jedoch u.a. aufgrund der Geländesituation und der dortigen Ausdehnung des Ortsteiles sehr problematisch. Rechtlich kann daher nur spekuliert werden, wie ein BPL und FNP Verfahren verlaufen/ausgehen könnte. Ich gehe jedoch davon aus, dass es keine wirkliche städtebauliche Erforderlichkeit und Rechtfertigung für ein neuerliches Bauleitplanverfahren geben kann. Voraussetzung wäre eine sorgfältige ortsplanerische Aufbereitung und Bewertung. Ein Bebauungsplan in Außenbereichslage sollte stets einen erkennbaren orts- und landschaftsbildverträglichen Abschluss einer baulichen Entwicklung festlegen. Einzeländerungen und Erweiterungen dürfen das Planungsziel und die Grundzüge eines Bebauungsplanes nicht unbedeutend werden lassen.
Die Frage mit welcher Verfahrensweise die Gemeinde vorgehen will, sollte erst nach der ortsplanerischen Grundentscheidung auch über das notwendige Ausmaß einer BPL Änderung getroffen werden.“

Am 12.05.2021 fand eine Vor-Ort-Besichtigung durch den Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss statt.

Am 18.05.2021 beschloss der Gemeinderat:

Beschluss 1:
Der Gemeinderat Prutting beschließt, grundsätzlich Wohnraum für den einheimischen Antragsteller zu schaffen.

14 : 0

Beschluss 2:
Der Gemeinderat Prutting beauftragt die Gemeindeverwaltung den Alternativstandort mit dem Antragsteller, Bayernwerk und dem Landratsamt Rosenheim zu prüfen. Das Ergebnis soll dem Gemeinderat dann vorgestellt werden.

14 : 0

Am 24.06.2021 fand ein Besichtigungstermin in Salmering mit dem Landratsamt Rosenheim (Kreisbaumeister Rupert Seeholzer und Christian Liepold, Bauleitplanung) statt.

<u>Ergebnis:</u>
- Bauortwunsch (Zweifamilienwohnhaus) Antragssteller auf Flst. 3570: Landratsamt Rosenheim gibt an, dass es sich um eine der exponiertesten Lagen im Außenbereich von Salmering bzw. Prutting ohne vorhandenes Baurecht handelt, von einer Ausweisung wird dringend abgeraten
- Wunschbaustandort dehnt den Ortsteil zu weit aus, bestehende Ortsabrundung nicht erweitern, städtebaulich nicht begründbar, daher bauleitplanerisch nicht rechtfertigbar, daher abzulehnen
- Alternativstandort im Bereich der bestehenden Fahrsilos bei/unter Starkstromleitung von Bayernwerk besser, aber ebenso wenig städtebaulich begründbar und eine enorme Beeinträchtigung des Ortsbildes (prägende Hofstelle wird teilweise verdeckt) und daher nicht geeignet
- Es wird empfohlen bestehende Bausubstanzen zu nutzen, die bereits einen Abschluss des Ortsrandes definieren. Die bestehende Gewerbehalle, bietet sich in Lage und Dimension an, ohne Beeinträchtigung des Ortsbildes, Wohnraum zu schaffen.

Am 15.07.2021 hat der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss den TOP vorberaten. Am 04.08.2021 wurde der Antragssteller vor Ort durch den Erster Bürgermeister, die Bauamtsleitung und den Planer über das Ergebnis der Prüfung persönlich informiert.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Stellungnahme und Empfehlung des Bauamtes:
Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 3570 Teilfläche erweitert die derzeit vorhandene Baufluchtlinie (vorgegeben durch die Wohnhäuser [redacted], [redacted] und [redacted] sowie das Gewerbegebäude bei Salmering [redacted]). Der geplante Bauort des Antragsstellers kann nicht befürwortet werden, da städtebaulich nicht rechtfertigbar. Auch der von der Verwaltung vorgeschlagene Alternativstandort für eine Wohnbebauung an der Stelle der momentanen Fahrsilos (aufgrund Aufgabe der Landwirtschaft funktionslos geworden) scheidet nach näherer Prüfung aus.
Aus ortsgestalterischen Gründen sollte die vorhandene Ortsabrundung als abgeschlossen betrachtet werden. Der Antrag ist in der Folge abzulehnen.
Der Beschluss 1 vom 18.05.2021 ist aufzuheben.

Beschluss:

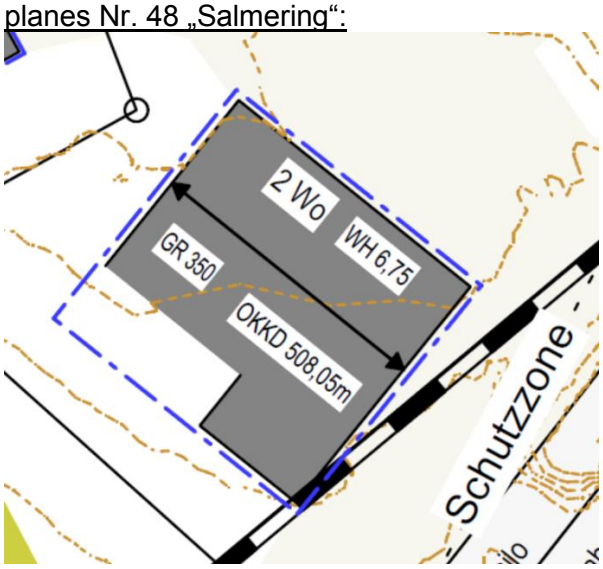
Dem Antrag vom 16.03.2021 auf Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 durch einen Sohn der Eigentümer zur Errichtung eines Hauses mit zwei Wohneinheiten und Garagen für sich und seine Familie auf Flst. 3570 Teilfläche wird zugestimmt.

Ja: 0 Nein: 12

Beschluss:
Der Beschluss 1 vom 18.05.2021 wird aufgehoben.

Ja: 12 Nein: 0

Auszug aus der Endfassung des noch nicht rechtsverbindlich in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 48 „Salmering“:



Stellungnahme des Planers Josef Sommerer, Prutting, vom 30.08.2021:
„Wie gerade eben besprochen, sehe ich die Reduzierung der Grundfläche problematisch, da nach Ihrer Aussage für die bauliche Anlage genehmigte Baupläne vorliegen. Die überbaute Fläche der jetzigen Gewerbeeinheit beträgt ca. 351m². Es ist zu überlegen, ob die zwei Wohneinheiten (gedacht für Betriebsleiter) in dem Baufeld verbleiben sollen.
So wie es aussieht, soll die Gewerbeeinheit in der gebauten Größe bleiben. Wie soll man auf eventuell spätere Erweiterungen reagieren? Ich empfehle Ihnen noch Rücksprache mit Hr. Liepold zu führen.“

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

Beschluss:
Der Satzungsbeschluss vom 21.04.2020 wird aufgehoben.

Ja: 12 Nein: 0

Beschluss:
Die festgesetzten zwei Wohneinheiten im Nebengebäude auf Flst. 505 werden aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Ja: 12 Nein: 0

Beschluss:
Aufgrund der Änderung des Planentwurfes, nach dem Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB / § 4 Absatz 2 BauGB, ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB eine erneute Auslegung und eine erneute Einholung der Stellungnahmen erforderlich. Die Verwaltung wird hiermit vom Gemeinderat hierzu beauftragt. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Hierauf ist in der erneuten Bekanntmachung nach § 3 Absatz 2 Satz 2 hinzuweisen. Die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme wird angemessen verkürzt. Da durch die Änderung des Entwurfs des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt.

Ja: 13 Nein: 0

21.	**Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage nahe Edling/Simssee; Antrag auf Erlaubnis/Befreiung/Herausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung Simssee bei der Unteren Naturschutzbehörde**

Sachverhalt:

Am 24.06.2021 fand ein Besichtigungstermin Nahe Edling/Simssee beim geplanten Baustandort der PV-Anlage mit dem Landratsamt Rosenheim (Kreisbaumeister Rupert Seeholzer und Christian Liepold, Bauleitplanung) statt.

Ergebnis:
- Lage: Außenbereich, Landschaftsschutzgebiet Simssee, zum Teil im Westen/Osten kartierte Biotopfläche, landschaftliches Vorbehaltsgebiet 25 „Simssee und Umgebung einschließlich Priental“ – Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.13 Z (Belangen des Naturschutzes du der Landschaftspflege kommt besonderes Gewicht zu)
- Bauleitplanung (Änderung Flächennutzungsplan und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan) erforderlich, aber Genehmigung Änderung Flächennutzungsplan würde vom Landratsamt nicht erteilt werden, da Versagungsgründe (Widerspruch zu Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht ausgeräumt werden können
- Standortauswahl in der Nähe eines Gewässers nicht geeignet für eine PV-Anlage, da Beeinträchtigung Landschaftsbild Simssee
- Simssee hinter Bahnlinie / Seestraße aufgrund Waldflächen im Bereich der Wochenendbebauung (im belaubten Zustand) nicht zu erkennen (Prüfung im unbelaubten Zustand erforderlich), zum See hin abfallendes Gelände, eingerahmt durch Bewaldung, nächste Bebauung (Edling, Inzenham) weit entfernt, nur Wochenendhäuser am Simssee, Einsichtnahme von der anderen Seeseite prüfen -> geplanter Standort wäre an sich grundsätzlich geeignet

(da vorbelasteter Standort – LEP 6.2.3 G - wegen Lage an Bahnlinie und somit bereits jetzt Beeinträchtigung des Landschaftsbilds gegeben), wenn nicht in Seenähe und damit im Landschaftsschutzgebiet

- Gesamtbetrachtung/Bewertung geeigneter Flächen in Prutting zur Ausweisung als PV-Anlage im Zuge Neuaufstellung Flächennutzungsplan wird vom Landratsamt empfohlen
- Eine Energieversorgung durch erneuerbare Energien (hier: Sonnenenergie) wird von allen Anwesenden grundsätzlich befürwortet, siehe auch Stellungnahme Regierung von Oberbayern -Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.1 Z / 6.1.1 B / 1.3.1 G und Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B V 7.1 / 7.2 Z
- Die grundsätzlich positive landesplanerische Beurteilung setzt voraus bzw. bedingt, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes beachtet werden. Fehlt eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit diesen Belangen, liegt auch keine Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung vor.
- Bauleitplanerische negative Beurteilung vom Landratsamt stützt sich auf die Einwände in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde
- Naturschutz kann bei Abwägung von Gemeinde nicht überwunden werden; Errichtung einer PV-Anlage mit dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht vereinbar
- sowohl das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim als auch das Landratsamt Rosenheim, Wasserrecht bringen keine grundsätzlich Verhinderungsgründe / Einwände gegen das Vorhaben vor
- Erlaubnis- / Befreiungsantrag von Landschaftsschutzgebietsverordnung Simssee durch Untere Naturschutzbehörde wurde nicht in Aussicht gestellt -> Antrag mit Begründung aber trotzdem möglich
- Antrag auf Herausnahme Fläche aus der Landschaftsschutzgebietsverordnung möglich, aber vermutlich nicht erfolgsversprechend, da vom Landratsamt Rosenheim ein Bezugsfall geschaffen würde

Fazit: Bauvoranfrage müsste zum derzeitigen Zeitpunkt abgelehnt werden, Bauleitplanung nicht möglich, persönliches Gespräch mit der Naturschutzbehörde suchen, um die Begründung der Gemeinde für die Wahl genau dieses Standortes nachvollziehbar darzulegen (Förderung erneuerbarer Energien, Beitrag zum Gewässerschutz: Aufgabe landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit Ausbringung von Gülle, Verschließung Gullys im Einzugsbereich und dadurch Minderung des Nährstoffeintrags in den See, keine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, weil Vorbelastung Landschaftsbild aufgrund bestehender Bahnlinie bereits vorliegt, etc.) verbunden mit einem Antrag auf Erlaubnis/Befreiung/Herausnahme LSG(VO)

E-Mail vom 21.07.2021 des Landrates Otto Lederer an Herrn Z.:
„Vielen Dank für Ihre E-Mail, in der Sie mir Ihr Projekt vorstellen. Zwischenzeitlich konnte sich auch der Leiter der Bauabteilung das Grundstück vor Ort ansehen. Leider kann ich Ihnen aber nicht weiterhelfen. Der Bauwunsch einer Freiflächen Photovoltaikanlage im Gemeindegebiet Prutting wurde erstmals im Dezember 2020 an die untere Naturschutzbehörde herangetragen. Die Anfrage der betreffenden Firma wurde umgehend beantwortet. Die Sach- und Rechtslage hat sich seither nicht verändert. Das Grundstück Flurnummer 1114 Gemarkung Prutting liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Photovoltaik-Freiflächenanlagen sind keine privilegierten Anlagen im Sinn von §35 Abs. 1 BauGB, daher ist für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im Außenbereich eine gemeindliche Bauleitplanung erforderlich. Die Fläche liegt jedoch naturschutzrechtlich im Landschaftsschutzgebiet „Simssee“. Hier sind alle Handlungen verboten, die geeignet sind den Charakter des Gebiets zu verändern oder dem Schutzzweck zuwiderlaufen. Hierunter fällt bereits die gemeindliche Bauleitplanung. Ihre geplante Maßnahme ist aus diesen Gründen dort leider nicht umsetzbar.
Die erforderliche Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans könnte hier nicht erfolgen, die Flächennutzungsplanänderung würde in der Folge abgelehnt.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Ich bitte um Ihr Verständnis, dass die von Ihnen angedachte PV-Freiflächenanlage in einem Landschaftsschutzgebiet nicht umgesetzt werden kann.
Die Gemeinde Prutting erhält nachrichtlich eine Kopie dieses Schreibens zur Kenntnisnahme."

Der Landtagsabgeordnete Klaus Stöttner ist am 09.08.2021 an das Ministerium herantreten, um zu klären, ob eine Bebauung im Landschaftsschutzgebiet möglich sei.

Stellungnahme des Bauamtes:
Die Bauleitplanung scheitert aufgrund des geplanten Standortes in unmittelbarer Nähe zum Simssee und der damit verbundenen Lage im Landschaftsschutzgebiet. Bei der Abwägung können die rechtlichen Hinderungsgründe (LSGVO) von der Gemeinde nicht überwunden werden. Eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung kann vom Landratsamt Rosenheim nicht in Aussicht gestellt werden. Eine Bauleitplanung scheidet somit aus.

Empfehlung des Bauamtes:
Es könnte noch ein allerletzter Versuch gestartet werden, durch die Führung eines persönlichen Gespräches mit dem Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde sowie der Stellung eines Antrages auf Erlaubnis/Befreiung/Herausnahme LSG(VO), das Bauvorhaben zu realisieren.

Beschluss:

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung werden beauftragt ein persönliches Gespräch mit dem Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde zu führen und ggfs. einen Antrag auf Erlaubnis / Befreiung / Herausnahme LSG(VO) zu stellen.

Ja: 13 Nein: 0

22. Anträge mehrerer Grundeigentümer auf Ausweisung von Bauflächen jeweils am Ortsrand von Inzenham

Sachverhalt:

Der Gemeinde Prutting wurden von mehreren Eigentümern Bauwünsche jeweils am Ortsrand vom Ortsteil Inzenham zugetragen. Eine Wohnbebauung wurde auf den Grundstücken Flur Nrn. 835/1, 830/2, 911/1 und 804/5 mündlich beantragt. Zudem wurde auf Flur Nr. 799 eine Bebaubarkeit des Grundstückes gewünscht. Bis auf Flur Nr. 804/5 befinden sich alle Parzellen im Landschaftsschutzgebiet „Simssee".
2017 wurden im Zuge des Neuerlasses der LSG-VO Simssee vom LRA RO die Anträge / Einsprüche der Eigentümer in Inzenham bzw. der Gemeinde Prutting auf Änderung der Schutzgebietsgrenzen für die Grundstücke Flur Nrn. 835/1, 830/2 und 911/1 abgelehnt.
Im Flächennutzungsplan ist bisher für Inzenham keine Art der baulichen Nutzung nach BauNVO festgesetzt (Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB).
Durch den Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss fand am 23.01.2021 eine Vor-Ort-Besichtigung mit den Antragsstellern statt.

Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 24.03.2021:
„Vielen Dank für Ihr Schreiben vom 18.03.2021, in dem Sie um eine Einschät-zung aus landesplanerischer Sicht bzgl. einer Bauleitplanung für den Weiler Inzenham bitten. Diesbezüglich

kommt die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde zu folgendem Ergebnis:

Vorhaben

Der Gemeinde Prutting liegen mehrere Bauwünsche für die Grundstücke Fl.Nr. 835/1, 830/2, 911/1 und 804/5, Gmkg. Prutting im Weiler Inzenham vor. Bis auf das Grundstück Fl.Nr. 804/5 liegen alle Flächen im Landschaftsschutzgebiet Simssee.

Der Weiler Inzenham ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde nicht als Baufläche dargestellt. Er liegt ca. 2,5 km Luftlinie von der Ortsmitte von Prutting entfernt.

Bewertung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z). Gem. RP 18 B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden (vgl. RP 18 B II 3.4 Z).

Die bestehende Bebauung von Inzenham liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und verfügt nicht über ein ausreichendes bauliches Gewicht, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Sie eignet sich damit nicht für eine Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan und damit auch nicht als Ansatzpunkt für eine weitere bauliche Entwicklung in Form der vier beabsichtigten Wohngebäude. Darüber hinaus würde mit einer Ausweisung von Inzenham im Flächennutzungsplan eine Zersiedelung der Landschaft befördert. Um einer solchen Zersiedelung entgegenzuwirken, sollte sich die Siedlungstätigkeit der Gemeinde v.a. im Bereich Wohnen grundsätzlich auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren, denn die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur, eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten und eine Teilhabe der Bevölkerung an den dortigen Ereignissen. Die Versorgungseinrichtungen sind für einen größeren Teil der Bevölkerung auf kurzen Wegen zu erreichen. Eine zunehmende zersiedelnde Siedlungstätigkeit würde weitere Infrastrukturmaßnahmen nach sich ziehen und würde Teilen der Bevölkerung zum Einkaufen, Schulbesuch oder Arbeiten zusätzlich erhebliche Wege aufbürden (vgl. Begründung zu RP 18 B II 3.2 Z).

Zusammenfassung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Weiler Inzenham steht auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3."

<u>Stellungnahmen des Landratsamtes Rosenheim vom 29.03./01.04.2021:</u>

„Ohne Zustimmung der ROB zu einer Bauflächendarstellung erübrigen sich weitere Überlegungen zur Bauleitplanung. Nicht zuletzt aufgrund der eindeutigen Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde ist eine bauliche Entwicklung von Inzenham derzeit ausgeschlossen. Dies gilt aufgrund der planungsrechtlichen Außenbereichslage insbesondere für neue nicht privilegierte Bauvorhaben, die den bebauten Bereich erweitern würden. Für die in Ihrer Skizze angedachten Bauwunschflächen ist somit auch eine Außenbereichssatzung nicht möglich."

<u>Stellungnahme des Landratsamtes Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde vom 23.06.2021:</u>

„Eine Flurnummer 804/5 liegt nicht im LSG- aber im Außenbereich und ist nur für privilegierte Bauvorhaben bebaubar. Die anderen Flurnummern liegen alle im LSG und im Außenbereich; die ROB hat einen Bebauungsplan und sogar eine Außenbereichssatzung ausgeschlossen- nicht wegen der Lage im LSG, sondern aus bauplanungsrechtlichen Gründen um eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern. Bauleitplanung ist dort nicht möglich. Einzelbauvorhaben in Inzenham im Außenbereich müssen privilegiert sein. Wenn sie zusätzlich im LSG liegen

muss der Antragsteller / Gemeinde eine Erlaubnis bei uns beantragen und- natürlich auch begründen können. Es ist immer eine Einzelfallentscheidung. Wir bitten um Verständnis, dass eine konkrete Benennung von Flurnummer vorab nicht möglich ist.“

Am 24.06.2021 fand ein Besichtigungstermin in Inzenham mit dem Landratsamt Rosenheim (Kreisbaumeister Rupert Seeholzer und Christian Liepold, Bauleitplanung) statt.

Ergebnis:
- Außenbereich - Empfehlung Landratsamt Rosenheim: Inzenham sollte aufgrund seines dörflichen/bäuerlichen Charakters Außenbereich bleiben
- negative Stellungnahme der Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde, Änderung Flächennutzungsplan/Aufstellung Bebauungsplan/Erlass städtebauliche Satzung steht dem Landesentwicklungsprogramm Ziel 3.3 (Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot) entgegen, Landesplanung nicht abwägungsfähig durch Gemeinde
- landes- und bauleitplanerische Beurteilung strenger geworden als früher

Fazit: bauliche Entwicklung von Inzenham ausgeschlossen

Der Bau-, Entwicklungs- und Umweltausschuss hat am 15.07.2021 den TOP vorberaten. Die Antragssteller wurden am 04.08.2021 in einem Ortsgespräch vom Ersten Bürgermeister und der Bauamtsleitung hierüber informiert bzw. in Kenntnis gesetzt.

Der Landtagsabgeordnete Klaus Stöttner, der von der Gemeinde hinzugezogen wurde, hat am 09.08.2021 in einem Telefontermin mit Herrn Kraus von der Regierung von Oberbayern ein Vorgespräch in der Angelegenheit Inzenham geführt. Zudem fand am 31.08.2021 eine Videokonferenz mit Herrn Kraus, Herrn Kreisbaumeister Seeholzer, Zweiten Bürgermeister Herrn Dr. Huber sowie der Bauamtsleitung Frau Klinginger (Erster Bürgermeister konnte aufgrund Urlaub nicht teilnehmen.) statt.

Stellungnahme des Bauamtes mit Empfehlung:
Inzenham ist bauplanungsrechtlich, aufgrund des Fehlens der Ortsteileigenschaft, als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Eine Bauleitplanung oder der Erlass einer städtebaulichen Satzung kann aufgrund der Stellungnahmen der Fachbehörden vom Gemeinderat der Gemeinde Prutting, wegen rechtlicher Hinderungsgründe, die von der Gemeinde nicht ausgeräumt werden können, nicht beschlossen werden. Die Anträge der Grundeigentümer müssen daher folglich vom Gemeinderat abgelehnt werden.

Der Gemeinderat Prutting nimmt die Stellungnahmen zur Kenntnis.
Der Erste Bürgermeister wird weiter (mit Unterstützung durch den Landtagsabgeordneten Klaus Stöttner) versuchen, sowohl bei der Regierung von Oberbayern, als auch beim Landratsamt Rosenheim nochmals vorstellig zu werden und in einem erneuten abschließenden Gespräch probieren, ob nicht doch die gewünschten Baurechte in Inzenham durch eine Bauleitplanung geschaffen werden können. Sollte dies wieder nicht zum gewünschten Erfolg führen, müssten die Anträge aber in der Folge endgültig vom Gemeinderat abgelehnt werden, um den Antragsstellern Klarheit hinsichtlich der gestellten Anträge zu verschaffen und den Vorgang verwaltungstechnisch abschließen zu können. Eine Beschlussfassung über die Anträge wird daher zurückgestellt.

Kenntnisnahme

23.	**26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

Sachverhalt:
Für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 08.06.2021 bis 19.07.2021 statt. Am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 durchgeführt. Es erfolgten keine Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit.

Keine Rückmeldung erfolgte von:
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Simsseegemeinden (AZV Simssee)
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund Naturschutz Bayern e. V. (Ortsgruppe Söchtenau-Prutting)
DB AG, DB Immobilien
Deutsche Post AG
Bayernwerk Netz GmbH
Kath. Pfarramt Prutting
Markt Bad Endorf
Gemeinde Söchtenau
Gemeinde Vogtareuth
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Abfallrecht
Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Gemeinnütziger Verein für Wasserversorgung e. V. Obernburg
Daniel Hoheneder, Architekt, Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim, Bereich Baudenkmalpflege
Komro GmbH
Energie Südbayern GmbH

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung“):
Gemeinde Stephanskirchen – E-Mail/Schreiben vom 14.06.2021/10.06.2021
Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, Sachgebiet 42 – E-Mail/Schreiben vom 24.06.2021/22.06.2021
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG – Schreiben vom 24.06.2021

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht haben:
Regierung von Oberbayern Sachgebiet 26 – Bergamt Südbayern – E-Mail/Schreiben vom 10.06.2021
Landratsamt Rosenheim, Bautechnik und Denkmalschutz – E-Mail vom 17.06.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim – E-Mail vom 09.06.2021
IHK für München und Oberbayern – E-Mail vom 25.06.2021
Wintershall Dea Deutschland GmbH – E-Mail/Schreiben vom 01.07.2021
Staatliches Bauamt Rosenheim – E-Mail vom 06.07.2021
Telefònica Germany GmbH & Co. OHG – E-Mail vom 05.07.2021
Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH – E-Mail vom 07.07.2021
Landratsamt Rosenheim, SG 34 Wasserrecht – E-Mail vom 16.07.2021
Eisenbahn-Bundesamt – E-Mail/Schreiben vom 14.07.2021
Handwerkskammer für München und Oberbayern – E-Mail/Schreiben vom 19.07.2021
Bayerischer Bauernverband – Schreiben vom 15.07.2021

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht; zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung – E-Mail/Schreiben vom 15.07.2021:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Prutting plant, den Flächennutzungsplan im Bereich des Weilers Langhausen zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen und zwei Bestandsgebäude in den Geltungsbereich des bestehenden Dorfgebiets einzubeziehen. Der bauliche Bestand von Langhausen setzt sich aus sieben Haupt- und 13 Nebengebäuden zusammen und ist als bauplanungsrechtlicher Außenbereich zu qualifizieren.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,5 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenso wie der bereits dargestellte überwiegende Teil der bestehenden Bebauung (ca. 1,2 ha) als Dorfgebiet dargestellt werden. Das Zentrum des Hauptorts Prutting liegt ca. 1 km entfernt.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Gem. RP 18 B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden (vgl. RP 18 B II 3.4 Z)

Bereits die bisherige Darstellung eines Teils des baulichen Bestands von Langhausen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet entspricht nicht dem LEP-Ziel 3.3, da dieser Weiler nicht über ein ausreichendes bauliches Gewicht verfügt, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Gemessen an den geltenden Maßstäben zur Bewertung der vorliegenden Planung ist der Bestand damit auch nicht als Ansatzpunkt für eine bauliche Erweiterung wie in vorliegendem Fall in Form von zwei Wohngebäuden geeignet. Eine Flächennutzungsplandarstellung weiterer Flächen von Langhausen als Dorfgebiet widerspricht damit dem Anbindungsziel des LEP.

Ob ggf. die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529/4 im Rahmen der bestehenden Lückenfüllungssatzung möglich wäre, ist mit dem Landratsamt Rosenheim abzuklären.

Zusammenfassung

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan von weiteren Bauflächen im Weiler Langhausen steht auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Wir empfehlen der Gemeinde mit dem Landratsamt abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf Fl.Nr. 1529/4 realisiert werden kann.“

Auszug aus dem LEP:

3 Siedlungsstruktur
3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

<u>Auszug aus dem Regionalplan:</u>

3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

3.1 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

3.2 Z Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden. In den Alpentälern soll der Umfang der Siedlungstätigkeit an den Haltestellen vor allem mit den naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

3.3 Z Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtun-

gen vorhanden sind. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da die Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Wege der Abwägung von der Gemeinde nicht überwunden werden können, kann das Bauleitplanverfahren nicht weiter fortgeführt werden. Eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens, verbunden mit der Aufhebung der gefassten Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse, ist erforderlich. Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 Teilfläche kann nicht realisiert werden.
3.4 Z Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.

Stellungnahme des Bauamtes:
Da die Einwendungen, mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, im Wege der Abwägung von der Gemeinde nicht überwunden werden können, kann das Bauleitplanverfahren nicht weiterfortgeführt werden. Eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens, verbunden mit der Aufhebung der gefassten Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse, ist erforderlich. Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 Teilfläche könnte nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 35 BauGB realisiert werden.

Hinweis des Bauamtes:
Sollte das Bauleitplanverfahren trotz der Stellungnahmen der Fachbehörden vom Gemeinderat weiter fortgeführt werden, muss damit gerechnet werden, dass sowohl die Regierung von Oberbayern, als auch das Landratsamt Rosenheim im Zuge der öffentlichen Auslegung / Einholung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut negative Stellungnahmen abgeben werden. Das Landratsamt Rosenheim hat zudem angekündigt, dass die für die Flächennutzungsplanänderung erforderliche Genehmigung nach § 6 BauGB nicht erteilt wird. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vom Landratsamt Rosenheim genehmigt werden, müsste (wie beim Bauleitplanverfahren „Nendlberg“) die Gemeinde gegen die Versagung der Genehmigung Klage vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht erheben. Ob hier überhaupt Aussicht auf Erfolg bestünde, müsste zunächst über einen Anwalt vorab geklärt werden.
Der Antragssteller müsste mit diesem weiteren Vorgehen vor allem explizit einverstanden sein, da weitere Kosten verursacht werden, die von Ihm getragen werden müssen. Zudem muss damit gerechnet werden, dass sich das Klageverfahren über Jahre hinzieht und letztendlich nicht klar ist, ob die Klage erfolgreich sein wird.
Da sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickeln muss, kann der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich in Kraft treten, was wiederum dazu führt, dass das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 nicht genehmigt werden würde.

Kenntnisnahme

Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung – E-Mail vom 15.07.2021:
„Bauplanungsrechtlich ist eine bauleitplanerische Entwicklung von Langhausen aufgrund der nachvollziehbaren und verbindlichen landes- und regionalplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern derzeit nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan wäre aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Zum Entwurf des somit auch nicht weiter zu verfolgenden Bebauungsplanes nur folgende Anmerkungen:
Da überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) und das Maß der baulichen Nutzung nicht festgelegt sind, wäre ggfs. ein sehr verdichtetes „Volllaufen“ des Plangebietes mit mehreren Ersatz- und Neubaugebäuden, z.B. auf Flnr.1511 möglich.

Mit der Festsetzung der Wandhöhe wurde eine Maßbestimmung getroffen. Somit ist § 16 Abs. 3 BauNVO zu beachten und es wäre stets/zwingend die GRZ oder die Grundfläche festzusetzen.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Bauvorhaben in Langhausen werden bis auf weiteres ausschließlich nach den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 35 Abs. 1-6 BauGB zu beurteilen sein.“

Kenntnisnahme

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Sachgebiet Landwirtschaft L2.2 - E-Mail/Schreiben vom 24.06.2021:
„2.4 Einwendungen mit fachlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Einwendungen:
In Langhausen [redacted] befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb von [redacted] mit Milchviehhaltung.
Das nun geplante Wohnhaus wäre das dem Stall am nächsten gelegene Wohnhaus. Da die Rinder derzeit noch in einer Kombination aus Weide- und Anbindehaltung gehalten werden, ist langfristig der Bau eines Laufstalles geplant. Der günstigste Standort hierfür wäre auf der Flurnummer 1551 der Gemarkung Prutting und somit ebenfalls sehr nah am neuen Wohnhaus. Die in der Planung erwähnten Abstände von 28 m zu offenen Außenwänden/Lüftungsöffnungen von Stallungen ist fachlich nicht richtig. Eine solche Beurteilung erfolgt nach TA Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).
Es ist mit Immissionsbelastungen insbesondere hinsichtlich Geruch und Lärm zu rechnen.

Wir empfehlen daher
- *eine geringere Entfernung des geplanten Wohnhauses zur bestehenden Wohnbebauung.*
- *die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung des Betriebes [redacted].*

Rechtsgrundlagen
TA Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
Nach § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.
2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Auf die Immissionen von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Geruch, Lärm, Staub) für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen wurde in den vorgelegten Planungen bereits hingewiesen. Hier sollten noch die Immissionen aus Weidehaltung aufgenommen werden. Die Rinder werden auch nachts auf der Weide gehalten, so dass auch nachts mit der Entstehung von Lärmemissionen zu rechnen ist. Außerdem ist mit einem verstärkten Aufkommen von Fliegen zu rechnen.“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen“.
Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 24 „Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB“. Veränderungen an dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ ergeben sich hieraus nicht.

Kenntnisnahme

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde – E-Mail vom 15.07.2021:

„Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
Gemäß Regionalplanung ist auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft zu achten und darüber hinaus sollen gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten erhalten, entwickelt und erweitert werden.
Eine Eingrünung im Westen ist bisher nicht geplant und der Baumbestand im Ort ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen
§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.
Der vorhandene Ortsrand in Langhausen ist der Kategorie II zuzuordnen: Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen.
Damit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors. Die Festsetzung und Darstellung einer Ausgleichsfläche ist keine Vermeidungsmaßnahme. Neben dem Erhalt der angrenzenden Grünfläche, sollte der vorhandene Baumbestand in der Ortschaft (gesamter BPlan-Bereich) als zu erhalten festgesetzt werden. Zusammen mit der Vermeidungsmaßnahme Stellplätze kann dann der niedrigere Faktor herangezogen werden. Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist der neue Ortsrand auf der westlichen Seite ebenfalls einzugrünen. Die Ausgleichsfläche kann hier verlängert werden.

Rechtsgrundlagen
§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die ökologische Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die externen Ausgleichsflächen sind in privatem Eigentum. Sie sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen, rechtlich zu sichern (z.B. durch dingliche Sicherung oder einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB) und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden. Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu.“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 24 „Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1

und 4 Abs. 1 BauGB“. Veränderungen an dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ ergeben sich hieraus nicht.

Kenntnisnahme

Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserburg – E-Mail vom 04.08.2021:

„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.06.2021 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Die bisherige Kupfer-Hauszuführung zu Haus-Nr. [redacted] muss bei Errichtung des Wohngebäudes auf FlNr. 1529/4 rückgebaut werden. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.“

Die Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen“. Die Beschlussfassung erfolgt daher unter TOP 24 „Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB“. Veränderungen an dem Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ ergeben sich hieraus nicht.

Kenntnisnahme

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting nimmt vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ Kenntnis.

Der ausgearbeitete Flächennutzungsplanänderungsentwurf Nr. 26 „Langhausen“ von der SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein, i. d. F. v. 27.07.2021 mit Begründung und Umweltbericht sowie Eingriff und Ausgleich und Bedarfsprüfung wird vom Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung / Einholung der Stellungnahmen des Flächennutzungsplanänderungsentwurfes beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen) parallel für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen“ der Gemeinde Prutting durchzuführen.

Ja: 13 Nein: 0

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

24.	**Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen"; Behandlung, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

Sachverhalt:
Für den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen" fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 08.06.2021 bis 19.07.2021 statt. Am Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.06.2021 bis 19.07.2021 durchgeführt. Es erfolgten keine Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit.

Keine Rückmeldung erfolgte von:
Zweckverband zur Abwasserbeseitigung in den Simsseegemeinden (AZV Simssee)
Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
Bund Naturschutz Bayern e. V. (Ortsgruppe Söchtenau-Prutting)
DB AG, DB Immobilien
Deutsche Post AG
Bayernwerk Netz GmbH
Kath. Pfarramt Prutting
Markt Bad Endorf
Gemeinde Söchtenau
Gemeinde Vogtareuth
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern
Landratsamt Rosenheim, Staatliches Gesundheitsamt
Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
Gemeinnütziger Verein für Wasserversorgung e. V. Obernburg
Daniel Hoheneder, Architekt, Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim, Bereich Baudenkmalpflege
Komro GmbH

Nicht geäußert haben sich („Keine Äußerung"):
Gemeinde Stephanskirchen – E-Mail vom 14.06.2021/Schreiben vom 10.06.2021
Landratsamt Rosenheim, Tiefbauverwaltung, Sachgebiet 42 – E-Mail/Schreiben vom 24.06.2021/22.06.2021
Energienetze Bayern GmbH & Co. KG – Schreiben vom 24.06.2021

Der Planung zugestimmt bzw. keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht haben:
Regierung von Oberbayern Sachgebiet 26 – Bergamt Südbayern – E-Mail/Schreiben vom 10.06.2021
Landratsamt Rosenheim, Immissionsschutz, Abfallrecht – E-Mail vom 08.06.2021
Landratsamt Rosenheim, Bautechnik, Denkmalschutz - E-Mail vom 17.06.2021
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rosenheim – E-Mail vom 09.06.2021
IHK für München und Oberbayern – E-Mail vom 25.06.2021
Wintershall Dea Deutschland GmbH – E-Mail/Schreiben vom 01.07.2021
Staatliches Bauamt Rosenheim – E-Mail vom 06.07.2021
Telefònica Germany GmbH & Co. OHG – E-Mail vom 05.07.2021
Vodafone GmbH/Vodafone Deutschland GmbH – E-Mail vom 07.07.2021
Landratsamt Rosenheim, SG 34 Wasserrecht – E-Mail vom 16.07.2021
Eisenbahn-Bundesamt – E-Mail/Schreiben vom 14.07.2021

Handwerkskammer für München und Oberbayern – E-Mail/Schreiben vom 19.07.2021
Bayerischer Bauernverband – Schreiben vom 15.07.2021

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen bzw. Einwendungen vorgebracht; zu den vorgebrachten Anregungen bzw. Einwendungen ergehen folgende Beschlüsse:

Regierung von Oberbayern, SG 24.1 Landes- und Regionalplanung – E-Mail/Schreiben vom 15.07.2021:

„Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung

Die Gemeinde Prutting plant, den Flächennutzungsplan im Bereich des Weilers Langhausen zu ändern und einen Bebauungsplan aufzustellen, um die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu ermöglichen und zwei Bestandsgebäude in den Geltungsbereich des bestehenden Dorfgebiets einzubeziehen. Der bauliche Bestand von Langhausen setzt sich aus sieben Haupt- und 13 Nebengebäuden zusammen und ist als bauplanungsrechtlicher Außenbereich zu qualifizieren.

Der Änderungsbereich ist ca. 0,5 ha groß und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Er soll im Zuge der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ebenso wie der bereits dargestellte überwiegende Teil der bestehenden Bebauung (ca. 1,2 ha) als Dorfgebiet dargestellt werden. Das Zentrum des Hauptorts Prutting liegt ca. 1 km entfernt.

Bewertung

Siedlungsentwicklung

Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.3 G soll die Zersiedelung der Landschaft vermieden werden (vgl. auch Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B II 3.1 Z). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. LEP 3.3 Z).

Gem. RP 18 B II 3.2 Z soll sich die Siedlungsentwicklung auf die Hauptsiedlungsbereiche konzentrieren. Eine Siedlungsentwicklung bzw. Siedlungstätigkeit außerhalb der Hauptsiedlungsbereiche soll nur noch die Abrundung bestehender Ortsteile ermöglichen, wenn das Entstehen, Verfestigen oder Erweitern einer Splittersiedlung nicht zu befürchten und eine ausreichende Infrastruktur gesichert ist (vgl. RP 18 B II 3.3 Z). Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden (vgl. RP 18 B II 3.4 Z)

Bereits die bisherige Darstellung eines Teils des baulichen Bestands von Langhausen im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet entspricht nicht dem LEP-Ziel 3.3, da dieser Weiler nicht über ein ausreichendes bauliches Gewicht verfügt, um als geeignete Siedlungseinheit im Sinne des LEP-Ziels 3.3 gewertet zu werden. Gemessen an den geltenden Maßstäben zur Bewertung der vorliegenden Planung ist der Bestand damit auch nicht als Ansatzpunkt für eine bauliche Erweiterung wie in vorliegendem Fall in Form von zwei Wohngebäuden geeignet. Eine Flächennutzungsplandarstellung weiterer Flächen von Langhausen als Dorfgebiet widerspricht damit dem Anbindungsziel des LEP.

Ob ggf. die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf dem Grundstück Fl.Nr. 1529/4 im Rahmen der bestehenden Lückenfüllungssatzung möglich wäre, ist mit dem Landratsamt Rosenheim abzuklären.

Zusammenfassung

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan von weiteren Bauflächen im Weiler Langhausen steht auf Grund der fehlenden Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit im Widerspruch zum LEP-Ziel 3.3.

Wir empfehlen der Gemeinde mit dem Landratsamt abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die Errichtung des geplanten Wohngebäudes auf Fl.Nr. 1529/4 realisiert werden kann.“

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Auszug aus dem LEP:

3 Siedlungsstruktur

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet, dessen interkommunale Planung, Realisierung und Vermarktung rechtlich gesichert sind, unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen ohne wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen,
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann oder
- eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienende Gebiete nicht angebunden werden kann.

Auszug aus dem Regionalplan:

3 Zersiedlung und organische Siedlungsentwicklung

3.1 Z Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen.

3.2 Z Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. An den Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs sollen eine Verdichtung und eine umfangreichere Siedlungstätigkeit vorgesehen werden.

In den Alpentälern soll der Umfang der Siedlungstätigkeit an den Haltestellen vor allem mit den naturräumlichen Gegebenheiten abgestimmt werden.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

3.3 Z Ortsteile, die als bestehende Ortschaften und noch nicht als Hauptsiedlungsbereiche angesehen werden, können abgerundet werden, wenn die erforderlichen Infrastruktureinrichtungen vorhanden sind. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Da die Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen im Wege der Abwägung von der Gemeinde nicht überwunden werden können, kann das Bauleitplanverfahren nicht weiter fortgeführt werden. Eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens, verbunden mit der Aufhebung der gefassten Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse, ist erforderlich. Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 Teilfläche kann nicht realisiert werden.
3.4 Z Die gewachsene Siedlungsstruktur mit ihren Einzelhöfen und verstreut liegenden schützenswerten Weilern soll vor weiterer Siedlungstätigkeit bewahrt werden.
Stellungnahme des Bauamtes:
Da die Einwendungen, mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, im Wege der Abwägung von der Gemeinde nicht überwunden werden können, kann das Bauleitplanverfahren nicht weiterfortgeführt werden. Eine Einstellung des Bauleitplanverfahrens, verbunden mit der Aufhebung der gefassten Änderungs- und Aufstellungsbeschlüsse, ist erforderlich. Das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 Teilfläche könnte nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 35 BauGB realisiert werden.

Hinweis des Bauamtes:
Sollte das Bauleitplanverfahren trotz der Stellungnahmen der Fachbehörden vom Gemeinderat weiter fortgeführt werden, muss damit gerechnet werden, dass sowohl die Regierung von Oberbayern, als auch das Landratsamt Rosenheim im Zuge der öffentlichen Auslegung / Einholung der Stellungnahmen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut negative Stellungnahmen abgeben werden. Das Landratsamt Rosenheim hat zudem angekündigt, dass die für die Flächennutzungsplanänderung erforderliche Genehmigung nach § 6 BauGB nicht erteilt wird. Sollte die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vom Landratsamt Rosenheim genehmigt werden, müsste (wie beim Bauleitplanverfahren „Nendlberg“) die Gemeinde gegen die Versagung der Genehmigung Klage vor dem Bayerischen Verwaltungsgericht erheben. Ob hier überhaupt Aussicht auf Erfolg bestünde, müsste zunächst über einen Anwalt vorab geklärt werden.
Der Antragssteller müsste mit diesem weiteren Vorgehen vor allem explizit einverstanden sein, da weitere Kosten verursacht werden, die von Ihm getragen werden müssen. Zudem muss damit gerechnet werden, dass sich das Klageverfahren über Jahre hinzieht und letztendlich nicht klar ist, ob die Klage erfolgreich sein wird.
Da sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan entwickeln muss, kann der Bebauungsplan nicht rechtsverbindlich in Kraft treten, was wiederum dazu führt, dass das geplante Bauvorhaben auf Flst. 1516 nicht genehmigt werden würde.

Kenntnisnahme

Landratsamt Rosenheim, Kreisbauamt, Bauleitplanung – E-Mail vom 15.07.2021:
„Bauplanungsrechtlich ist eine bauleitplanerische Entwicklung von Langhausen aufgrund der nachvollziehbaren und verbindlichen landes- und regionalplanerischen Beurteilung der Regierung von Oberbayern derzeit nicht zulässig. Der Flächennutzungsplan wäre aufgrund § 1 Abs. 4 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Zum Entwurf des somit auch nicht weiter zu verfolgenden Bebauungsplanes nur folgende Anmerkungen:

Da überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) und das Maß der baulichen Nutzung nicht festgelegt sind, wäre ggfs. ein sehr verdichtetes „Volllaufen“ des Plangebietes mit mehreren Ersatz- und Neubaugebäuden, z.B. auf Flnr.1511 möglich.

Thusbaß Erster Bürgermeister	Hallmann Schriftführer/in

Mit der Festsetzung der Wandhöhe wurde eine Maßbestimmung getroffen. Somit ist § 16 Abs. 3 BauNVO zu beachten und es wäre stets/zwingend die GRZ oder die Grundfläche festzusetzen. Bauvorhaben in Langhausen werden bis auf weiteres ausschließlich nach den bauplanungsrechtlichen Zulässigkeitskriterien des § 35 Abs. 1-6 BauGB zu beurteilen sein."

Kenntnisnahme

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Rosenheim, Sachgebiet Landwirtschaft L2.2 - E-Mail/Schreiben vom 24.06.2021:

„2.4 Einwendungen mit fachlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Aus forstfachlicher Sicht bestehen keine Einwendungen gegen die Planung.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen folgende Einwendungen:

In Langhausen [redacted] befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb von [redacted] mit Milchviehhaltung. Das nun geplante Wohnhaus wäre das dem Stall am nächsten gelegene Wohnhaus. Da die Rinder derzeit noch in einer Kombination aus Weide- und Anbindehaltung gehalten werden, ist langfristig der Bau eines Laufstalles geplant. Der günstigste Standort hierfür wäre auf der Flurnummer 1551 der Gemarkung Prutting und somit ebenfalls sehr nah am neuen Wohnhaus. Die in der Planung erwähnten Abstände von 28 m zu offenen Außenwänden/Lüftungsöffnungen von Stallungen ist fachlich nicht richtig. Eine solche Beurteilung erfolgt nach TA Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).
Es ist mit Immissionsbelastungen insbesondere hinsichtlich Geruch und Lärm zu rechnen.

Wir empfehlen daher
- *eine geringere Entfernung des geplanten Wohnhauses zur bestehenden Wohnbebauung.*
- *die Erstellung eines Immissionsschutzgutachtens nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) unter Berücksichtigung der weiteren Entwicklung des Betriebes [redacted].*

Rechtsgrundlagen
TA Luft und Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL)
Nach § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.

2.5 Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Auf die Immissionen von der Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen (Geruch, Lärm, Staub) für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen wurde in den vorgelegten Planungen bereits hingewiesen. Hier sollten noch die Immissionen aus Weidehaltung aufgenommen werden. Die Rinder werden auch nachts auf der Weide gehalten, so dass auch nachts mit der Entstehung von Lärmemissionen zu rechnen ist. Außerdem ist mit einem verstärkten Aufkommen von Fliegen zu rechnen."

Kenntnisnahme

Landratsamt Rosenheim, Untere Naturschutzbehörde – E-Mail vom 15.07.2021:

„Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen:
Gemäß Regionalplanung ist auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft zu achten und darüber hinaus sollen gliedernde Grünflächen und Freiräume im Ortsbereich und zwischen den Siedlungseinheiten erhalten, entwickelt und erweitert werden. Eine Eingrünung im

Westen ist bisher nicht geplant und der Baumbestand im Ort ist im Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)
Einwendungen
§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen. Der vorhandene Ortsrand in Langhausen ist der Kategorie II zuzuordnen: Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen. Damit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,8 und 1,0. Umfassende Vermeidungsmaßnahmen rechtfertigen die Verwendung des niedrigen Kompensationsfaktors. Die Festsetzung und Darstellung einer Ausgleichsfläche ist keine Vermeidungsmaßnahme. Neben dem Erhalt der angrenzenden Grünfläche, sollte der vorhandene Baumbestand in der Ortschaft (gesamter BPlan-Bereich) als zu erhalten festgesetzt werden. Zusammen mit der Vermeidungsmaßnahme Stellplätze kann dann der niedrigere Faktor herangezogen werden. Um die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten, ist der neue Ortsrand auf der westlichen Seite ebenfalls einzugrünen. Die Ausgleichsfläche kann hier verlängert werden.

Rechtsgrundlagen
§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a Abs. 3 BauGB

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)
Der Ausgleich hat durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen zu erfolgen. Um die Rechtsgültigkeit der Satzung nicht zu gefährden, wird die Gemeinde daher gebeten, ihre Planung entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Die ökologische Ausgleichsfläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Die externen Ausgleichsflächen sind in privatem Eigentum. Sie sind plangemäß anzulegen und zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen, rechtlich zu sichern (z.B. durch dingliche Sicherung oder einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB) und durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt (LfU) zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 Satz 4 BayNatSchG). Die Meldung erfolgt über das elektronische Meldeverfahren und kann auf der Homepage des LfU abgerufen werden. Bitte senden Sie zusätzlich der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt den Meldebogen als Nachweis in digitaler Form zu.“

Kenntnisnahme

<u>Deutsche Telekom Technik GmbH, Wasserburg – E-Mail vom 04.08.2021:</u>
„Vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 08.06.2021 per E-Mail bei uns eingegangen. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:
Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der

Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Die bisherige Kupfer-Hauszuführung zu Haus-Nr. [redacted] muss bei Errichtung des Wohngebäudes auf FlNr. 1529/4 rückgebaut werden. Wir bitten Sie, die erforderlichen Maßnahmen rechtzeitig (ca. 4 Monate) vor Baubeginn mit unserem Team Betrieb (E-Mail: PTI21_BTR@telekom.de) abzustimmen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden."

Unter D) Textliche Hinweise Nr. 2. Ver- und Entsorgungsanlagen sind die obigen Anmerkungen bereits in die Satzung enthalten. Ergänzende Ausführungen sollen ggf. durch den Planer geprüft und, soweit nötig, auch inhaltlich aufgenommen werden.
Der Eigentümerin von Flst. 1529/4 wurde, nach einem telefonischen Vorgespräch, das Schreiben am 12.08.2021 per Post zugesandt.

Kenntnisnahme

Billigungs- und Auslegungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting nimmt vom Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) für den Bebauungsplan Nr. 52 „Langhausen" Kenntnis und beschließt die gefassten Beschlüsse zu den Stellungnahmen und Einwendungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten. Der Planer wird mit der Überarbeitung des Planentwurfes beauftragt. Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf Nr. 52 „Langhausen" von der SAK Ingenieurgesellschaft mbH, Traunstein, i. d. F. v. 27.07.2021 mit Begründung und Umweltbericht sowie Eingriff und Ausgleich und Bedarfsprüfung wird vom Gemeinderat gebilligt und die öffentliche Auslegung/Einholung der Stellungnahmen des Bebauungsplanentwurfes beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) sowie die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Einholung der Stellungnahmen) parallel für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting im Bereich „Langhausen" der Gemeinde Prutting sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen" durchzuführen.

Ja: 13 Nein: 0

25.	**Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Ortskern Schwabering" - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Söchtenau hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Ortskern Schwabering" im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 22.07.2021 übersandt.

Beschluss:
Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

Ja: 13 Nein: 0

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

26.	**Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Söchtenau hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Gewerbegebiet Schwabering Süd“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 22.07.2021 übersandt.

Beschluss:
Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

Ja: 13 Nein: 0

27.	**Gemeinde Söchtenau, Landkreis Rosenheim; Außenbereichssatzung Stucksdorf - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Söchtenau hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen für die Außenbereichssatzung Stucksdorf im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 19.08.2021 übersandt.

Beschluss:
Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

Ja: 13 Nein: 0

28.	**Gemeinde Vogtareuth, Landkreis Rosenheim; 18. Änderung des Flächennutzungsplanes - Beteiligung der Gemeinde Prutting als Nachbargemeinde**

Sachverhalt:
Die Gemeinde Vogtareuth hat der Gemeinde Prutting die Verfahrensunterlagen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden mit Gelegenheit zur Stellungnahme per Mail am 22.08.2021 übersandt

Beschluss:
Da Belange der Gemeinde Prutting nicht betroffen sind, wird kein Einwand erhoben.

Ja: 13 Nein: 0

29.	**Denkmalschutz - Nachtrag in der Denkmalliste, Botenwirt als Baudenkmal**

Sachverhalt:

Das Bayrische Landesamt für Denkmal und Pflege hat den Botenwirt (Flurstücke Nr. 2259/6

und 2260/3 Gemarkung Prutting, Niedernburg 1,2) als Baudenkmal auf die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Auszüge aus dem Schreiben des Bayerischen Landesamtes:
Das Gasthaus „Botenwirt“ steht an prominenter Stelle entlang der historischen Fernverbindungsstraße von Wasserburg nach Rosenheim. Der Botenwirt wurde 1860 von Karl du Clara Steinböck als Wirtshaus mit Ökonomie, Nebengebäude und Pferdewechselstation neu errichtet.
Das ehemalige Gasthaus Botenwirt ist ein anschaulich erhaltenes Zeugnis bayrischer Wirtshauskultur und –geschichte.
Aufgrund seiner besonderen geschichtlichen sowie städtebaulichen Bedeutung liegt die Erhaltung des Objekts im Interesse der Allgemeinheit (Denkmalwürdigkeit).

Die Gemeinde Prutting hat nun die Gelegenheit sachliche Ergänzungen oder Korrekturen dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Einwendungen, welche sich gegen die Folgen der erkannten Denkmaleigenschaft richten, sind in einem Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren zu würdigen. Erst hier sind das Erhaltungsinteresse der Allgemeinheit und der öffentlichen oder privaten Belange gegeneinander abzuwägen.

Die Gemeinde hat bis zum 01.11.2021 die Möglichkeit sich zum obengenannten Sachverhalt zu äußern. Äußert sich die Gemeinde Prutting nicht, geht das Landesamt davon aus, dass aus Sicht der Gemeinde keine fachlichen Korrekturen oder Ergänzungen erforderlich sind.

Beschluss:

Die Gemeinde Prutting will sich zur Herstellung des Benehmens äußern und somit sachliche Ergänzungen oder Korrekturen zum Baudenkmal Botenwirt (Prutting, Niedernburg 1,2) dem Bayrischen Landesamt für Denkmal und Pflege mitteilen.

Ja: 13 Nein: 0

30. Suchkreisinformation zum Neubau einer Sende- und Empfangsanlage für mobiles Breitband durch die Firma Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

Sachverhalt:

Am 20.08.2021 erhielt die Gemeinde Prutting ein Schreiben von der Firma Telefonica Germany GmbH. Diese Firma plant die Infrastruktur für mobiles Breitband weiter zu verbessern und in diesem Zuge eine neue Sende- und Empfangsanlage hierfür zu errichten. Die Suchkreiskarte zeigt mögliche Standorte dieser Anlage. Die Gemeinde hat nun die Möglichkeit zur Stellungnahme und zur Erörterung der geplanten Maßnahme. Im Schreiben wurde um Angebote von kommunalen Liegenschaften gebeten. Da der Mobilfunkempfang in diesem Bereich wirklich sehr verbesserungswürdig ist, hat der erste Bürgermeister Herr Thusbaß der Firma Telefonica am 23.08.2021 drei mögliche Standorte zukommen lassen. Diese sind folgende Flächen:

- Flurstück Nr. 2423, Moosfeld (Nähe Niedernburg), Eigentum der Gemeinde Prutting
- Flurstück Nr. 2483, Moos (Nähe Haidbichl), Eigentum der Gemeinde Prutting
- Flurstück Nr. 2513, Großer Sonnenwald (Staatsforst bei Hofstätter See), Eigentum Freistaat Bayern (Forstverwaltung)

Laut Rückmeldung von Telefonica hätten diese den Standort lieber im Gemeindegebiet Vogtareuth und melden sich bei Interesse nochmal.

Kenntnisnahme

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in

Zweiter Bürgermeister Dr. Huber schlägt vor, der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vorzuschlagen, die Sende- und Empfangsanlage etwas südlicher zu errichten, wenn diese auf Vogtareuther Grund errichtet wird. So würden auch die Pruttinger Ortsteile Haidbichl, Niedernburg und Obernburg sowie die Gegend um den Hofstätter See gut abgedeckt werden.

Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß schließt die Sitzung um 21:27 Uhr.

★★★

Thusbaß
Erster Bürgermeister

Hallmann
Schriftführer/in