

GEMEINDE PRUTTING



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 49
„Bamham, Südöstlich der Hochfellnstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan nach § 13b BauGB

Inhalt	Seite
Teil 1 Begründung	
I. <u>Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung</u>	
I.1 Anlass der Planung	3
I.2 Flächennutzung	3
I.3 Lage des Plangebiets	3
I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand	
I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse	4
II. <u>Planung</u>	
II.1 Städtebauliche Festsetzungen	5
II.2 Erschließung	6
II.3 Grünordnung	6
II.4. Wasserwirtschaft	6
II.5. Ver- und Entsorgung,	6
II.6. Statistik	7
II.7. Umweltbericht / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	7
II.8. Immissionsschutz	7
II.9. 110-kV Bahnstromleitung Rosenheim-Traunstein	7
II 10. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung	8
II.11. Auswirkungen	8

Anlage:
Geotechnische Kurzstellungnahme zur Sickerfähigkeit

Wahl des Verfahrens

Der Gemeinderat Prutting hat in der Sitzung vom 29.05.2018 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 49 „Bamham, südöstlich der Hochfellnstraße“ gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Die Verfahrensvoraussetzungen hierfür sind erfüllt, da die Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB weniger als 10 000 Quadratmeter beträgt, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, und das Plangebiet sich an im Zusammenhang bebaute Flächen längs der Hochfellnstraße anschließt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13b i.V.m. 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB für die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplanes möglich.

Begründung

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

I.1 **Anlass der Planung**

Die Gemeinde Prutting verzeichnet weiterhin eine hohe Nachfrage nach familiengerechten bzw. barrierefreien Wohnungen. Innenbereichsentwicklungspotentiale für Bauland (insb. im Bereich von Prutting-Ortsmitte, und der Ortsteile Wolkering, Bamham) sind in Prutting derzeit nicht verfügbar. Es kommt deshalb derzeit nur die Ausweisung von Außenbereichsflächen zur Bebaubarkeit in Frage.

Derzeit noch unbebaute Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde Prutting. Nachfragen bei privaten Grundstückseigentümern zum Grundstückserwerb durch die Gemeinde Prutting oder zur eigenen Bebauung/Weiterverkauf an Bauwillige blieben erfolglos.

Statistische Erhebungen hinsichtlich

- a) Bewerbungen um Bauland für Einheimische in Prutting
seit 2007 insgesamt: 58, davon in den letzten Jahren:
2014: 8 Bewerbungen
2015: 9 Bewerbungen
2016: 10 Bewerbungen
2017: 10 Bewerbungen
2018: 10 Bewerbungen

Derzeitiger Bewerberstand (2019): **44 Bewerber**

- b) Bewerbungen um freiverkäufliche Baugrundstücke in Prutting
seit 2015 insgesamt: 27, aufgeteilt in:
2015: 9 Bewerbungen
2016: 6 Bewerbungen
2017: 4 Bewerbungen
2018: 8 Bewerbungen

Derzeitiger Bewerberstand: **26** namentlich bekannte Interessenten

Innenbereichsentwicklungspotentiale für Bauland sind in Prutting derzeit nicht verfügbar. Es kommt deshalb derzeit nur die Ausweisung von Außenbereichsflächen zur Bebauung in Frage. Derzeit noch unbebaute Grundstücke im Innenbereich befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Nachfragen bei privaten Grundstückseigentümern zum Grundstückserwerb durch die Gemeinde oder zur eigenen Bebauung/Weiterverkauf an Bauwillige blieben erfolglos.

Auf dem freien Wohnungsmarkt in Prutting, gibt es kaum (bezahlbare) verkäufliche Wohnbaugrundstücke bzw. in ungenügender Zahl

Die Gemeinde Prutting beabsichtigt deshalb im Ortsteil Bamham eine südöstlich der Hochfellnstraße befindliche Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO auszuweisen. Die neu ausgewiesenen Flächen unterliegen teilweise dem

Einheimischenmodell, um regulierend auf die Baulandpreisentwicklung einwirken zu können.

I.2 Flächennutzung



Die 8.1 Änderung des Flächennutzungsplanes (wirksam in Kraft getreten am 11.04.2014) stellt das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ mit Flächen für die Ortsrandeingrünung dar.

I.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 4304 m² liegt am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Bamham.

Im Süden und im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland- bzw. Ackerflächen.

I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Derzeit wird die neu ausgewiesene Fläche als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die betroffenen Grundstücke weisen keinen Gehölzbestand auf. Das Gelände fällt nach Osten hin um ca. 3,0 m ab.

Die umgebende Bebauung entlang der Hochfellnstraße setzt sich aus Einfamilienhäusern zusammen.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich teils im Eigentum der Gemeinde Prutting und teils in Privatbesitz.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Da dieses Gebiet hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, sind vorwiegend Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Wohngebäude", § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke" zulässig. Weiterhin werden Nutzungen nach §13 BauNVO "Gebäude und Räume für freie Berufe" zugelassen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften", § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für sportliche Zwecke" sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,25 begrenzt. Mit der dargestellten Baugrenze wird der Bauraum für ein Wohnhaus so festgelegt, dass ein gewisser Planungsspielraum gegeben ist und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 nicht überschritten wird.

Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen, da diese nicht wie die übrigen baulichen Anlagen raumbildend und somit städtebaulich relevant sind.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50% der nach § 19(4) Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen reicht nicht aus. Deshalb wird abweichend von dieser Überschreitungsregelung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,5 neu definiert.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen im vorliegenden Plan festgelegt. Entlang der Verkehrsflächen wurde die Baugrenze so gewählt, dass der Vorgartenbereich gesichert wird.

Die maximale Höhenlage der Oberkante Kellerrohdecke wird im Plan für jedes Gebäude bezogen auf Normalnull (NN) angegeben. Zur Ermittlung der Höhenlage der Hauptanlagen wurde der Mittelwert der Eckpunkte des jeweiligen Bauraumes ermittelt und um zusätzlich 25cm angehoben. Die topografischen Verhältnisse des Urgeländes werden dadurch auf die Höhenlage der Gebäude übertragen. Größere Geländeunterschiede zwischen den Bauparzellen sollen dadurch vermieden werden.

Mit der Begrenzung der Wandhöhe bezogen auf die Oberkante Kellerdecke soll vermieden werden, dass am Ortsrand zu große Wandhöhen in Erscheinung treten.

Um eine für die Ortsrandsituation charakteristische, ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-28 Grad, für Nebengebäude von 10°-28°, und mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt. Für Dachaufbauten und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik werden Mindestanforderungen festgesetzt, um verunstaltende Dachlandschaften zu vermeiden.

Garagen bzw. Carports sollen innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen erstellt werden. Die Zufahrtsflächen zu den Garagen bzw. den Stellplätzen dürfen zur Erschließungsstraße hin nicht eingefriedet werden. Entlang der Straßen beträgt die Mindesttiefe der Vorstellflächen 5,50m. Garagen sind mit Satteldächern aufzuführen. Der Vorgarten darf nur für Grünflächen, offene Stellplätze, Zufahrten, Zugänge bzw. Terrassen genutzt werden.

II.2 Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Hochfellnstraße. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt, um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

II.3 Grünordnung

Ortsrand

Das Baugebiet grenzt im Süden und im Osten an landwirtschaftliche Flächen an. Im Bereich der Neubaupläne befindet sich kein Baum- bzw. Strauchbestand.

Am östlichen Ortsrand des Plangebietes wird ein Eingrünungsstreifen festgesetzt, um die Bebauung landschaftsverträglich in die Umgebung einzubinden. Innerhalb des Eingrünungsstreifens wird jegliche Bebauung untersagt und die Pflanzung von Gehölzen und Bäumen gefordert.

Zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes sind Bäume und Sträucher gemäß Mindestpflanzgebot auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Im Bereich der 110 KV-Leitung bestehen Einschränkungen bezüglich der Wuchshöhe der Bepflanzung.

Gestaltung der Straßen

Die Breite der vorhandenen bzw. neugeplanten Straßenverkehrsflächen von 6,00m entspricht der in der Gemeinde Prutting üblichen Straßenbreite und ist ausreichend für die Erschließung des Wohngebietes.

II.4. Wasserwirtschaft

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der leichten Hanglage des Plangebietes muss mit Anfall von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen gerechnet werden. Gebäude, die wegen der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Umgang mit Niederschlagswasser

Unter Zugrundelegung der geotechnischen Kurzstellungnahme des Büros Gebauer Ingenieur GmbH vom 11.10.2018 (AZ 18010264) ist eine erlaubnisfreie Versickerung nach NWFreiV bzw. TRENGW nicht mehr möglich.

Die Gemeinde beabsichtigt deshalb im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche auf Flurstück Nr. 2621/Teilfläche den Bau einer zentralen Versickerungsanlage.

II.5. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit geschaffen werden. Eine Abwasserleitung ist bereits in der Hochfellnstraße vorhanden.

Die Pflege der Schmutzwasser- und Niederschlagswasserkanäle und der Trinkwasserversorgung wird von der Gemeinde Prutting übernommen.

Die Stromversorgung erfolgt durch einen externen Netzbetreiber. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

Der anfallende Hausmüll wird durch die Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim beseitigt.

II.6. Statistik

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	ca. 4304 m ²	= 100%
Nettowohnbauland	ca. 3433 m ²	= 79,8%
Verkehrsflächen	ca. 871 m ²	= 20,2%

Anzahl der Hauseinheiten: 6

Anzahl der max. Wohneinheiten 12

Grundfläche des Plangebietes gesamt:
 $3433 \text{ m}^2 \times 0,25 = 858 \text{ m}^2 < 10000 \text{ m}^2$

II.7. Umweltbericht / Eingriffsreglung in der Bauleitplanung

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt.

Somit wird nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie der Anwendung der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgesehen.

Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

II.8. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

II.9. 110-kV Bahnstromleitung Nr. 407, Rosenheim-Traunstein

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die o.g. planfestgestellte 110-kV- Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen beidseits von je 30 m bezogen auf die Leitungssachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, werden für Gebäude und Garagen einschließlich aller An- und Aufbauten höchstzulässige Gebäudehöhen in Meter über NN festgesetzt.

II.10. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung

Bebauungsplanrelevant sind vor allem Lage, Größe und Höhe der baulichen Anlagen sowie die Verkehrsflächen. Brandschutztechnische Risiken wie Sonderobjekte, Gasleitungen, Mineralölleitungen und sonstige Gefahren wie Überschwemmung und Hochwasser befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Die vorhandene bzw. geplante künftige Bebauung liegt an öffentlichen Verkehrsflächen, die sich als Zufahrten sowie als Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge eignen. Weitere Feuerwehrezufahrten sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gewährleistet. Für den Oberflurhydrant an der Hochfellnstraße wurde eine Löschwassermenge von 1393 ltr./min. ermittelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle beträgt weniger als 100 m.

Für Bauwerke innerhalb der Gefährdungsbereiche der 110-KV-Bahnstromleitung ist die Zustimmung der für die Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VED 0132 erforderlich.

II.11. Auswirkungen

Durch die geplanten Maßnahmen ist zu erwarten, dass bei Verwirklichung der Planung die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet oder in den angrenzenden Gebieten wohnenden oder arbeitenden Menschen nur in einem vertretbaren Maß beeinträchtigt werden.

Prutting, den

.....
Loy 1.Bgm

.....
Josef Sommerer