GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

12. ÄNDERUNG

Maßstab = 1 : 5.000

Fertigstellungsdaten:

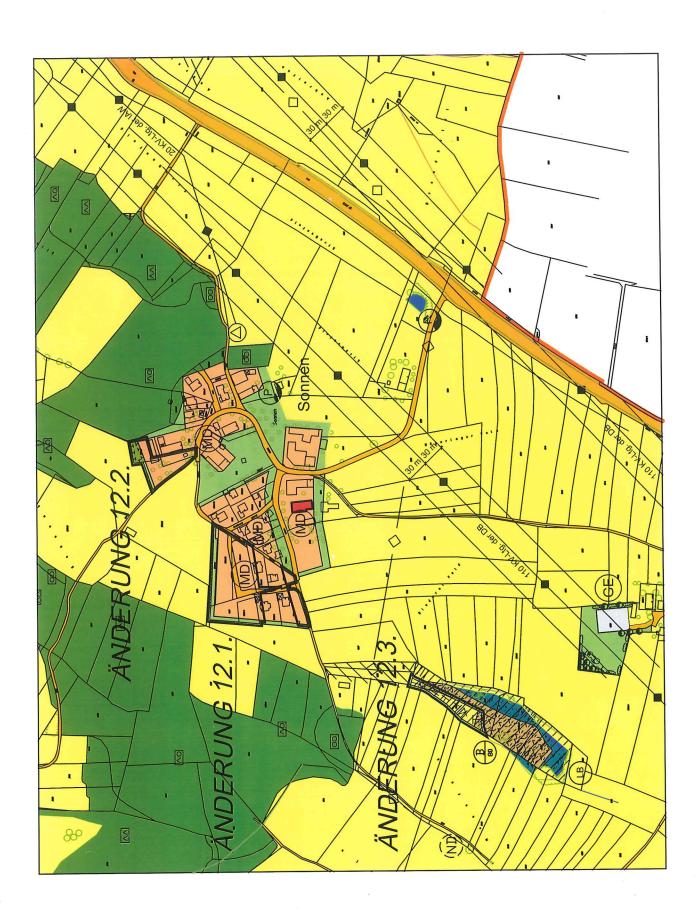
Vorentwurf: 11.12.2013

Entwurf: 01.04.2014

06.05.2014

Planung:

Huber Planungs-GmbH Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim Tel. 08031 381091, Fax 37695 Huber.Planungs-GmbH@t-online.de



	PLANZEICHENERKLÄRUNG
	1.0. Art der baulichen Nutzung
MD	1.1. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO
	2.0. Verkehrsflächen
	2.1. öffentliche Verkehrsfläche
	3.0. Grünflächen
	3.1. Grünfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung
	4.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
********	4.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Änderung 12.2. auf Fl.Nr. 1795/1 T)
	4.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Änderung 12.3. auf Fl.Nr. 1808)
B 80	4.3. Biotop der Biotopkartierung Bayern Flachland, Nr. 8139-0080-001
LB	4.4. flächenhafter Landschaftsbestandteil 004539 "Großseggenried zwischen Ried und Sonnen"
	5.0. Sonstige Planzeichen
	5.1. Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting, 12. Änderung "Nördlicher Ortsrand Sonnen" und "Libellenweg Erweiterung"

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.09.2013, die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prutting beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 10.09.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2013/28.11.2013 hat in der Zeit vom 29.01.2014 bis 07.03.2014 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 11.12.2013/28.11.2013 hat in der Zeit vom 22.01.2014 bis 07.03.2014 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.2014/06.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis 07.07.2014 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.2014/06.05.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06.2014 bis 07.07.2014 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.07.2014 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 01.04.2014/06.05.2014 festgestellt. /

Gemeinde Prutting, den 24.07.2014

1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



7. Das Landratsamt Rosenheim hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom AZ N R (40 - 023 | 000 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Pyutting, den 0_4. Sep. 2014

1. Bürgermeister, Herr Hans Loy



9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan wurde am 65.09.4 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Gemeinde Prutting, den

1 3. Okt. 2014

Bürgermeister, Herr Hans Loy



distuse

GEMEINDE PRUTTING LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Vorentwurf: 11.12.2013

Entwurf:

01.04.2014

06.05.2014

Entwurfsverfasser

Huber Planungs-GmbH Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim Tel. 08031 381091, Fax 37695 huber.planungs-gmbh@t-online.de

Anlass der Planung

Die Gemeinde Prutting beabsichtigt, im Ortsteil Sonnen eine westlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 "Östlicher Libellenweg" angrenzende Fläche der städtebaulichen Entwicklung zuzuführen und einen Bebauungsplan aufzustellen. Hierzu ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Vorbereitende Bauleitplanung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Dorfgebiet dargestellt. Um den neuen Bebauungsplan für das Gebiet Sonnen West Libellenweg Neu aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Notwendigkeit der Planaufstellung

In der Gemeinde Prutting besteht nach wie vor ein großer Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern. Um die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, möchte die Gemeinde Prutting die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubaugebiet Sonnen West Libellenweg Neu schaffen. Die neu ausgewiesenen Flächen unterliegen großteils dem Einheimischenmodell, um regulierend auf die Baulandpreisentwicklung einwirken zu können.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Sonnen. Das Gelände fällt nach Süden hin leicht ab. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 15 "Östlicher Libellenweg" mit lockerer Einfamilienhausbebauung an. Im Norden und Westen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen.

Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Derzeit wird die neu ausgewiesene Fläche auf den Fl.Nrn. 1800, 1799/9m 1799/10 und 1799/11 als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Grundstücke am Libellen- bzw. Grillenweg mit den Fl.Nrn. 1799/8, 1799/6, 1800/3 und 1800/2 sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Auf den Fl.Nrn. 1800/4 und 1800/3 befindet sich ein Holzschuppen.

Es befinden sich keine erhaltungswürdigen Großbäume innerhalb des Plangebietes.

Bestehende Eigentumsverhältnisse

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

Planung

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen. Das Bebauungskonzept sieht beidseitig des Libellenwegs eine lockere Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vor.

Erschließung

Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über den bereits vorhandenen Grillenweg. Für die innere Erschließung ist die Zusammenführung der teilweise bereits bestehenden Erschließungsäste des Libellenwegs zu einer Ringstraße erforderlich.

Grünordnung

Das Baugebiet grenzt auf zwei Seiten an landwirtschaftliche Flächen an. Die bereits bebauten Grundstücksflächen längs des Libellen- bzw. Grillenwegs sind gärtnerisch gestaltet. Im Bereich der Neubauflächen befindet sich kein erhaltenswerter Baum- bzw. Strauchbestand. Der nördliche und westliche Ortsrand des Plangebietes soll durch einheimische Laubbäume und Sträucher wirksam eingegrünt werden, um einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Wasserwirtschaft

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen wird zunächst in Regenwasserkanälen gesammelt und danach in einem offenen Graben einer Regenwassermulde am Großseggenried zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainabflusses in das Großseggenried eingeleitet. Die Fläche für die Regenwassermulde liegt außerhalb des Plangebietes. Durch die Ableitung des im Baugebiet anfallenden Niederschlagswassers in den geschützten Landschaftsbestandteil "Großseggenried zwischen Ried und Sonnen" darf dieser nicht beeinträchtigt werden. Zuleitende Gräben und das geplante Rückhaltebecken sind möglichst naturnah zu gestalten.

Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Eine Abwasserleitung ist bereits im Grillenweg und im Libellenweg vorhanden. Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

Immissionen

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen ausgehen. Die Grundstücksanlieger können zur Sicherung eine Grunddienstbarkeit zur Duldung von Emissionen abschließen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Im Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie folgt festgesetzt:

- anfallendes Oberflächenwasser wird in Regenwassermulden gesammelt und das Überwasser in die Riedfläche eingeleitet,
- im Plangebiet liegen nur Flächen, die geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben,
- Schaffung einer Randeingrünung am Ortsrand,

die festgesetzte Grundfläche der Wohngebäude ist mit GRZ 0,22 kleiner als 0,35.

Das Plangebiet wird in Kategorie I unterer Wert (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um ein Dorfgebiet ohne Eingrünung bzw. um landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland handelt.

Eingriffsfläche It. Ermittlung im Bebauungsplan: 5.020 qm

Ausgleichsfaktor Typ B 0,2

Ausgleich 5.020 gm x 0.2 = 1.004 gm

Ausgleich auf Fl.Nr. 1808 Gmkg. Prutting

Die Flächen südlich der Eingriffsfläche sind bereits bebaut und verursachen daher keinen Ausgleich. Der Eingriff kann auf Fl.Nr. 1808 vollständig ausgeglichen werden. Er erfolgt in Form einer Extensivierung der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese sowie Anlage von Feuchtmulden und Pflanzung einiger Gehölze und Renaturierung des Grabens. Das Grundstück umfasst ca. 1.744 qm, als Ausgleichsfläche wurden ca. 1.379 qm dargestellt, da der südliche Teil des Grundstücks bereits als Biotop erfasst ist (8139-0080-001

"Verlandeter Teich zwischen Ried und Sonnen").

UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Dorfgebiet dargestellt. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu ändern. In dieser Änderung wird der Geltungsbereich des Dorfgebiets erweitert.

Planungsziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unter Berücksichtigung eines sparsamen Flächenverbrauchs, geringer Versiegelung der Oberflächen durch Ausnutzung bestehender Verkehrsflächen sowie Eingrünungsmaßnahmen zur Verbesserung des Ortsbildes.

1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturraum 038 'Inn-Chiemsee-Hügelland'. Die Gemeinde Prutting ist dem Allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Regionalplan 18 Südostoberbayern

Das Plangebiet liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Natura 2000 und amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland

Das Plangebiet berührt keine FFH- oder SPA-Flächen sowie amtlich kartierte Biotope.

Flächennutzungsplan Prutting

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Dorfgebiet dargestellt.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Das überplante Gebiet ist bereits teilweise bebaut, die Erweiterungsflächen werden derzeit als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit Obst- und Strauchgehölzen bepflanzt. Auf der Erweiterungsfläche befindet sich kein Gehölzbestand.

Schutzgut Mensch				
Verkehrsbelastung	Der Grillenweg sowie der Libellenweg werden überwiegend durch den Anliegerverkehr beansprucht. Dadurch entsteht eine geringe Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner.			
Landwirtschaftliche Nutzung	Die an das Plangebiet angrenzenden Grünland und Acker- flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Bedingt durch die Bearbeitung der Flächen entstehen im üblichen Umfang geringfügige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastun- gen.			
Erholungsraum	Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.			
Prognose bei Durchführung der Planung				
Verkehrsbelastung	Der zusätzliche Anliegerverkehr auf den Zufahrtsstraßen Grillenweg und Libellenweg führt nur zu einer geringfügig höheren Verkehrs- und Immissionsbelastung der Bewohner.			

Lärm während der Baupha- se	Emissionen (Lärm, Staub, Abgase) durch Baumaschinen treten während Bauphase der neu zu errichtenden Gebäude bzw. bei Änderungen des Bestandes auf. Die Grenzwerte der AVV-Baulärm sind einzuhalten.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine schützenswerten Gebiete gem. Biotopkartierung bzw. Artenschutzkartierung. Die landwirtschaftlichen Flächen werden derzeit intensiv bewirtschaftet und in wechselnder Abfolge gemäht. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten sind im Plangebiet gem. Biotopkartierung nicht vorhanden. Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche wird das angrenzende Biotop 80 um die Ausgleichsfläche für die Pflanzenund Tierwelt aufgewertet.
Prognose bei Durchführung der Planung	
doi i idildiig	Im Bereich des Eingrünungsstreifens entstehen neue Lebensräume für gewisse Tierarten, deren Wert durch die voraussichtlich intensive Gartennutzung beschränkt bleibt. Für den Arten- und Biotopschutz hat die neu ausgewiesene Fläche nur eine geringe Bedeutung. Die Einleitung von vorgeklärtem Niederschlagswasser in das Großseggenried führt zu einer Vernässung der Riedflächen und schafft somit weitere Lebensräume für Amphibien. Durch die Bepflanzung des im Bebauungsplan festgesetzten Eingrünungsstreifens entsteht im ehemaligen Bereich der Grünlandflächen ein Gehölzsaum. Die biologische Qualität wird jedoch durch die vermutlich intensive Pflege und Nutzung der Gartenflächen beschränkt bleiben. Mi den im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wird der Eingriff minimiert.
Schutzgut Boden	Innerhalb des Plangebietes besteht kein Altlastenverdacht.
Prognose bei Durchführung der Planung	minormals deet rangestates sectoric reint / italacteriver additit.
	Durch den Neubau von Gebäuden werden bislang unbebaute Flächen versiegelt. Die natürliche Bodenfunktion in diesem Bereich wird geringfügig beeinträchtigt. In den nicht überbaubaren Flächen bleibt die Wasseraufnahmefähigkeit erhalten. Der Nährstoffeintrag auf der Neubaufläche durch die landwirtschaftliche Nutzung entfällt.
Schutzgut Wasser	
Oberflächengewässer	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Grundwasser	Grundwasser ist im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten.
Niederschlagswasser	Anfallendes Niederschlagswasser versickert auf den Grünlandflächen bzw. Ackerflächen.
Prognose bei Durchführung der Planung	
Grundwasser	Der Grundwasserspiegel wird durch die Planung und die Baumaßnahmen nicht beeinflusst.
Niederschlagswasser	Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Flächen wird zunächst in

	Regenwasserkanälen gesammelt und danach in einem offenen Graben einer neu zu bauenden Regenwassermulde am Großseggenried zugeleitet. Nach einer Vorreinigung durch eine Oberbodenpassage wird das in der Regenwassermulde gesammelte Niederschlagswasser mittels eines Drainabflusses in das Großseggenried eingeleitet. Die Fläche für die Regenwassermulde liegt außerhalb des Plangebietes und ist deshalb nicht im Planungsumgriff dargestellt. Die Einleitung des vorgeklärten Niederschlagswassers in das Großseggenried führt zu einer Wiedervernässung der Riedflächen.
Cobustant Luft and Klima	Dio angronzondo Wohnhohouung vorurooht nur goringo
Schutzgut Luft und Klima	Die angrenzende Wohnbebauung verursacht nur geringe Luftverunreinigungen, die hauptsächlich durch den Betrieb der Heizungsanlagen verursacht werden.
Prognose bei Durchführung	
der Planung	Durch die Überbauung durch Gebäude und Verkehrsflächen
	kommt es nur zu einer geringfügigen Veränderung der lokalen klimatischen Bedingungen, z.B. Erhöhung der Wärmestrahlung.
Schutzgut Landschaft	Das Baugebiet liegt auf einem nach Süden hin leicht abfallenden Hang. An das Baugelände grenzen intensiv genützte Grünlandflächen, die nach Westen hin rasch in ein Waldgebiet übergehen. Eine nennenswerte Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden.
Prognose bei Durchführung der Planung	
	Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen wird der Übergang zur freien Landschaft naturnaher gestaltet.
Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter (Bau-, Garten- und Naturdenkmale) vorhanden. Der Katalog der archäologischen Bodendenkmale weist keine Fundstellen auf. Hochwertige Sachgüter in Form von Wohnhäusern sind längs des Libellenwegs vorhanden.
Prognose bei Durchführung der Planung	
*	Kulturgüter sind von der Planung nicht betroffen. Durch den Neubau von Wohnhäusern entstehen hochwerti- ge Sachgüter.
Ma ala a hairte un r	Durch die Neubeufläche ist keine werden t. E. i.i.
Wechselwirkung der Schutzgüter	Durch die Neubaufläche ist keine nennenswerte Erhöhung der Lärmbelastung durch Anliegerverkehr zu erwarten. Der Boden sowie der Wasserkreislauf werden im Eingriffsbereich durch die zu erwartende Versiegelung in seinen Funktionen teilweise eingeschränkt. Die Verringerungsmaßnahmen können die Auswirkungen minimieren. Durch die Ableitung von Niederschlagswasser aus höher gelegenen Flächen wird die bestehende Bebauung vor Überschwemmungen nach Starkregenereignissen geschützt.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen des neuen Baugebietes würden bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Ableitung von Oberflächenwasser aus höher gelegenen Flächen und der damit verbundene Schutz der vorhandenen Bebauung würden unterbleiben. Der harte Übergang der derzeitigen Bebauung zur offenen Landschaft bliebe bestehen. Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche wird das an die Ausgleichsfläche angrenzende Biotop aufgewertet.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Boden	Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,22 im Bebauungsplan
Schutzgut Wasser	Durch die Verwendung von durchlässigen Belägen und den Einbau von versickerungsoffenen Regenwasserspeichern wird die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers verringert.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Anlage eines Eingrünungsstreifens unter Verwendung standort- gerechter Gehölzarten Einfriedungen ohne Sockel Pflanzung eines Obst- oder Großbaumes je 300 m² Grund- stücksfläche
Schutzgut Landschaft	Durch das Anlegen von Gehölzstreifen wird ein naturnaher Übergang zur freien Landschaft geschaffen.

4.2. Ausgleich

Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 1808 Gmkg. Prutting.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Gemeinde Prutting stehen derzeit keine ausreichenden weiteren Flächen am Hauptort zur Verfügung, die eine Ausweisung eines Dorfgebietes erlauben würden. Die Baugrundstücke sollen in erster Linie einheimischen Familien zur Verfügung gestellt werden. Durch den bestehenden Verlauf des Libellenwegs ergibt sich hinsichtlich der Erschließungsmöglichkeiten wenig Spielraum.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet. Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht bzw. liegen nicht vor.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Schnurgerüstabnahme vor Baubeginn durch das Bauamt
- jährliche Überprüfung der gemeindlichen Entwässerungsanlagen
- Prüfung der Neupflanzungen auf öffentlichem Grund

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der überplante Bereich am westlichen Ortsrand von Sonnen ist hauptsächlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das zusätzliche Baurecht verursacht unwesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter. Geringfügige Auswirkungen sind durch den Baustellenbetrieb zu erwarten. Durch die Umsetzung von grünplanerischen Vorgaben wird der Ortsrand verbessert. Die Erschließung erfolgt über die Zusammenführung der bestehenden Erschließungsäste des Libellenwegs. Dadurch fällt ein zusätzlicher Verbrauch an Grund und Boden nur in einem geringen Maß an. Die Grundstücksausnutzung ermöglicht die Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet. Der Eingriff kann vollständig ausgeglichen werden.

Änderung 12.2. für den Bereich "Nördlicher Ortsrand Sonnen"

Anlass der Planung

Anlass der Planung ist die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) BauGB für den nördlichen Ortsrand Sonnen.

Planungsrechtliche Voraussetzung und Planungsziel

Der Satzungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 1798 T, 1795/1 T, 1795, 1891 T, 1892/3, 1892/4, 1892/5, 1892/6, 1892/7, 1892, 1797/1, 1884/1 und 1797 (Straßengrundstück). Das überplante Gebiet ist in der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 07.04.2010 teils als Grünfläche / Fläche für die Ortsrandeingrünung und teils als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt. Soweit dies nicht mehr mit der Einbeziehungssatzung übereinstimmt, ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sonnen. Es grenzt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, im Westen und Süden an Verkehrsflächen und im Osten an ein Waldgebiet an.

Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Das überplante Areal der Einbeziehungssatzung ist mit vier Wohnhäusern, dazugehörenden Garagen sowie mit einem Lagerschuppen bebaut. Der räumliche Geltungsbereich der Änderung 12.2. des Flächennutzungsplanes wird derzeit hauptsächlich als Gartenfläche genutzt, wobei der nordwestliche Teil mit Obstgehölzen bepflanzt ist.

Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Dorfgebiets.

Erschließung

Die Zufahrt zum Baugrundstück erfolgt über den unversiegelten Feld- und Waldweg auf

Fl.Nr. 1797.

Grünordnung

Da die geplante Bebauung am nördlichen Ortsrand von Sonnen anschließt, sind ausreichen-

de Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde Prutting wendet die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung an. Als Grundlage

dafür dient der Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft'.

Das Baugebiet wird in Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung, eingestuft, da es sich bei

der Eingriffsfläche um eine Obstwiese handelt. Außerdem wird es als Typ B, niedriger Ver-

siegelungs- bzw. Nutzungsgrad, bewertet.

Eingriff

Ausgleichsfaktor

Ausgleichsfläche

Bauland auf Fl.Nr. 1798, 600 m²

0,5

300 m²

Die Eingriffsfläche bezieht sich auf den tatsächlich zusätzlichen Bauraum entsprechend der Satzung.

Die Kompensationsfläche wird eingriffsnah am nördlichen Ortsrand von Sonnen nachgewie-

sen.

Prutting, 0 4, Sep. 2014

Erster Bürgermeister

Rosenheim, 06.05.2014

Huber Planungs-GmbH

12