Original

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

16. ÄNDERUNG

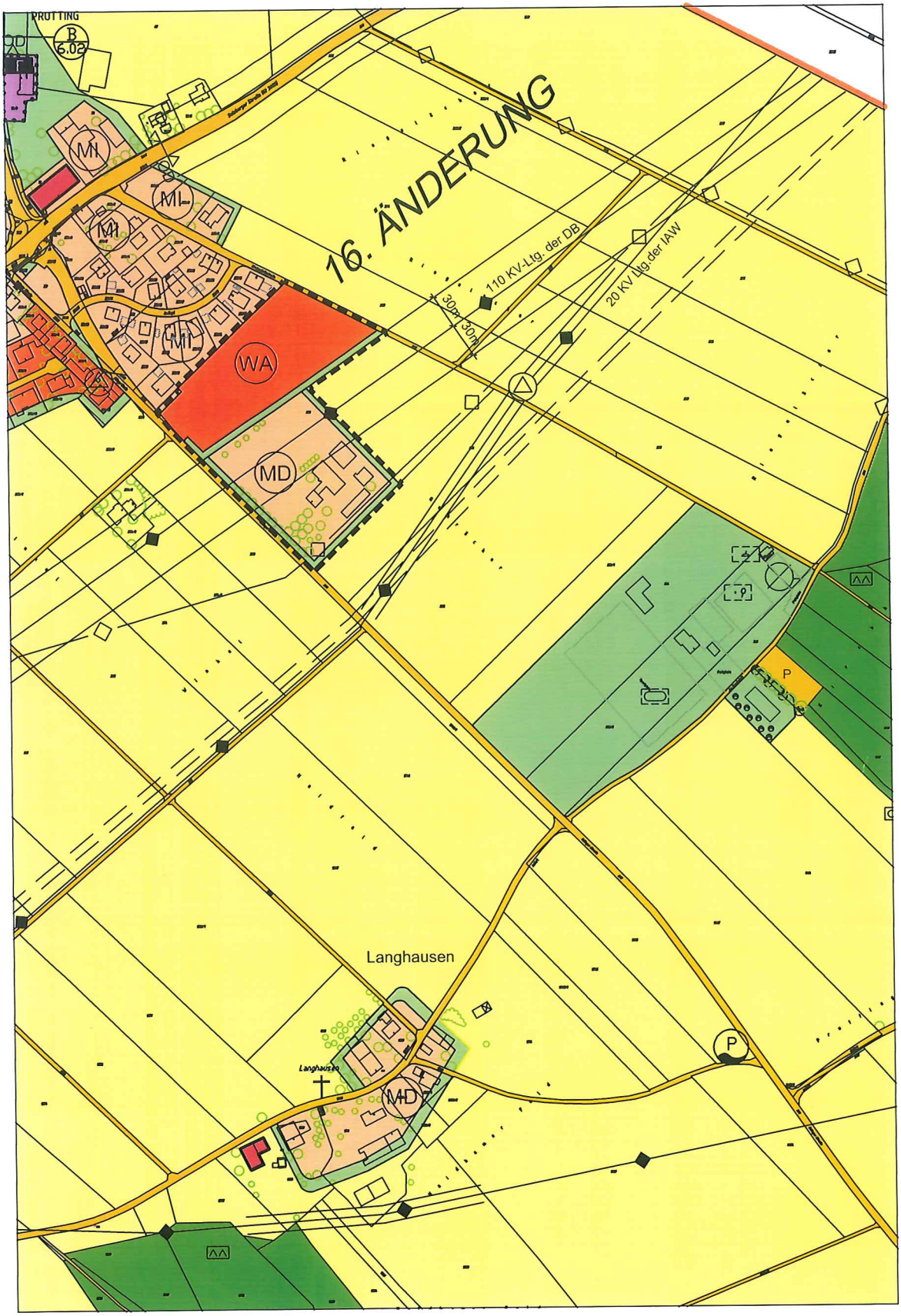
Maßstab = 1 : 5.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 09.05.2015
Entwurf: 11.08.2015
geändert: 22.09.2015

Planung:

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


PRUTTING
B
6.02
MI
MI
MI
MI
16. ÄNDERUNG
110 KV-Ltg. der DB
20 KV Ltg. der IAW
30m
30m
WA
MD
P
Langhausen
Langhausen
MD
P

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.0. Art der baulichen Nutzung

WA 1.1. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MD 1.2. Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO

2.0. Grünflächen

2.1. Grünfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung

3.0. Sonstige Planzeichen

3.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensvermerke zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting, 16. Änderung „Edlinger Straße“

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.05.2015, die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prutting beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.05.2015 hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 09.05.2015 hat in der Zeit vom 12.06.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden.

4. Der Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.09.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 öffentlich ausgelegt.

5. Zu dem Entwurf der 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.09.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.11.2015 bis 04.01.2016 beteiligt.

6. Die Gemeinde Prutting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2016 die 16. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.09.2015 festgestellt.

Gemeinde Prutting, den 17.02.2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

7. Das Landratsamt Rosenheim hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 22.06.2016 AZ IV/R 610-112-C40-027/000 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Prutting, den 04. Juli 2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplan wurde am 05. Juli 2016 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

Gemeinde Prutting, den 08. Aug. 2016

.....
1. Bürgermeister, Herr Hans Loy

Gemeinde Prutting
Eing. 31. März 2016
1 V L B E K A

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PRUTTING

16. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	09.05.2015
Entwurf:	11.08.2015
geändert:	22.09.2015
redaktionell ergänzt:	02.02.2016

Planung:

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

1.0. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Prutting benötigt dringend mehr Wohnbaufläche unter anderem auch für Einheimische. Daher soll im Südosten der Ortschaft Prutting im Anschluss an die Siedlung "Am Riegel" auf dem Flurstück Nr. 280 der Gemarkung Prutting ein neues Wohnbaugebiet für einheimische Bauwerber entstehen. Der im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft" dargestellte Bereich soll dazu in ein „Allgemeines Wohngebiet" umgewidmet werden. Da die Erarbeitung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes schon lange zurückliegt und der heutige Bedarf an Bauland nicht absehbar war, ist eine den heutigen Erfordernissen notwendige Fortschreibung erforderlich. Außerdem soll zur besseren Nutzung eines leerstehenden Teils des bestehenden Stall- und Tennengebäudes des im Osten befindlichen Bauernhofs für gemeinschaftliches Wohnen mit gewerblicher Einheit diese Fläche mit Erweiterungsmöglichkeit bis zum Allgemeinen Wohngebiet als Dorfgebiet ausgewiesen werden.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und übergeordneten Planungen festgelegten Ziele

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)** gibt unter Punkt 3.3. Vermeidung und Zersiedelung folgende Zielsetzung vor:
„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]"

Der **Regionalplan 18 Südostoberbayern** gibt im Abschnitt BKK 3.1 Z folgendes vor:
„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."

Diese vorgegebenen Ziele werden bei der Planung vollständig beachtet.

2.0. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETS – EINGRIFFSREGELUNG

2.1. Gebietsbezogene Planungsgrundlagen

Allgemeine Lage

Das geplante Baugebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Prutting im Bereich einer bislang landwirtschaftlich genutzten Grünfläche. Der Geländeverlauf steigt schwach in Richtung Südosten an. Der Geländetiefpunkt befindet sich auf dem Vermessungsplan zufolge mit ca. 491,8 m üNN im nordwestlichen Teil des Baufelds. Der Geländehochpunkt liegt mit ca. 495,0 m üNN am südöstlichen Rand des Baufelds. Im Südwesten ist ein weiterer, jedoch nur schwach ausgebildeter Geländehochpunkt mit ca. 493,6 m üNN vorhanden.

Naturraum (BayLFU Naturräume)

Der räumliche Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung Prutting wird folgendem Naturraum zugeordnet:

Naturraum-Haupteinheit (Ssymank)	D66	Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP)	038-A	Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes

Potentielle natürliche Vegetation (BayLFU Potentielle Natürliche Vegetation)

Im räumlichen Geltungsbereich der 16. Flächennutzungsplanänderung wäre der Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald (M4bT) die potentielle natürliche Vegetation.

Allgemeine geologische Situation

Den Angaben der geologischen Karte zufolge liegt das Baufeld innerhalb würmeiszeitlicher Moräneablagerungen. Dementsprechend sind im Baufeld Moräneböden mit entstehungsbedingt schwankenden Kies-, Schluff- und Sandanteilen zu erwarten, die erfahrungsgemäß von unterschiedlich mächtigen Deck- und Verwitterungslehmen überlagert werden.

Oberboden
In den Schürfen wurde als oberste Bodenschicht eine ca. 0,2 bis 0,3 m mächtige Mutterbodenlage angetroffen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um stark humose, gemischtkörnige Böden sowie Schluffe mit organischen Beimengungen.

Übersichtsbodenkarte (BayLFU GeoFachdatenAtlas)

Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt).

Amtliche Biotopkartierung Bayern Flachland

Im Planungsbereich selbst sowie in seiner weiteren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Wasserhaushalt

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der genaue Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt. Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde jedoch ein Bodengutachten erstellt. Zur Versickerungsmöglichkeit wird darin folgendes ausgesagt:

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist innerhalb der bindigen Deckschichten und der glazialen Sande und glazialen Stausedimenten sowie der gemischtkörnigen Moräneböden aufgrund der geringen bis sehr geringen Durchlässigkeit nicht möglich.
Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind jedoch die unterhalb der bindigen Moräneböden vorhandenen glazialen Kiese gut geeignet. Einschränkungen ergeben sich im Bereich der Schichtobergrenze durch die sehr gering durchlässigen bzw. Wasser stauenden Nagelfluhlagen. Lokal vorhandene Kieslagen oberhalb der gering durchlässigen bindigen Moräneböden sind für eine Versickerung nicht geeignet.
Bei der Baugrunderkundung wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.
Aufgrund der örtlichen Untergrundverhältnisse muss jedoch im Baufeld nach ergiebigen Niederschlägen und während der Schneeschmelze auf bzw. innerhalb der anstehenden gering durchlässigen Böden in lokal durchlässigeren Zwischenlagen mit lokalen und temporären Schicht- und Stauwasserbildungen gerechnet werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich oberhalb der Nagelfluhlagen.

Darüber hinaus ist aufgrund des bestehenden Geländeverlaufs zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen sowie auch im Frühjahr bei Schneeschmelze möglicherweise zu einem verstärkten Zustrom von Oberflächenwasser aus dem östlich angrenzenden, höher liegenden Bereich kommen kann.

Angaben zur Versickerung

Eine Versickerung sollte im Baufeld nur in den ab ca. 4,0 bis 4,8 m uGOK anstehenden unverbackenen glazialen Kiesen erfolgen. Geplante Versickerungsanlagen müssen daher bis in die unverbackenen glazialen Kiese geführt oder zumindest punktartig mit diesen hydraulisch verbunden werden (z.B. mit Riesel verfüllte Baggerschlitze).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für die erforderliche Einbindung der Sickeranlage in die unverbackenen Kiese jeweils die an der Schichtobergrenze zu erwartende Nagelfluhschicht vollständig zu durchörtern ist.

Der Vorbemessung von Sickeranlagen kann für den Einbindebereich in die unverbackenen glazialen Kiese ein mittlerer Sickerbeiwert $K_S = 1 \times 10^{-4}$ m/s zugrunde gelegt werden.

Aufgrund der schwankenden Durchlässigkeit der glazialen Kiese und im Hinblick auf mögliche tiefer liegende Nagelfluhlagen sollte jedoch die Durchlässigkeit der Kiese jeweils am planlichen Standort der Sickeranlagen durch Sickerversuche überprüft und die Bemessung auf der Grundlage der dabei erzielten Ergebnisse fortgeschrieben werden.

Schutzgebiete und besondere Landschaftsbestandteile

Das Planungsgebiet liegt in keinem Schutzgebiet (Landschaftsschutzgebiet, Wasserschutzgebiet etc.) und verfügt auch nicht über besonders erhaltenswerte Landschaftsbestandteile.

Klima (Deutscher Wetterdienst)

Im Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes werden für den Zeitraum von 1961 bis 1990 als durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge 1.000-1.200 mm/m^2 angegeben.

Immissionen

Von dem landwirtschaftlichen Betrieb können Emissionen ausgehen. Ob ein Immissionsgutachten (Gemeinde) notwendig ist, wird im Bebauungsplan geregelt.

Von der Starkstromleitung zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb können ebenfalls Emissionen ausgehen. Eventuelle Baubeschränkungen werden im Bebauungsplan geregelt.

2.2. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Grundlage für die Erfassung und Bewertung, Ermittlung der Eingriffsschwere und der Beeinträchtigungsintensität sowie des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Das Planungsgebiet grenzt an seiner Südwestseite an die Edlinger Straße, im Nordwesten an das Baugebiet *Am Riegel*, im Osten an die Kirchenholzstraße und im Süden schließt intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland an. Die Fläche selbst wird derzeit ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Ortschaft Prutting liegt in einem bewegten Relief. Der Ortskern liegt dabei eingebettet in einer leichten Mulde. Zum Westen hin steigt das Gelände bis zum Ortsrand um mehr als 20 Meter an. Am östlichen Ortsrand sind die Geländemodellierungen nicht so kräftig ausgeprägt. Dennoch ist auch hier ein sehr leichter Geländeanstieg über die Ortsgrenze hinaus bis ungefähr zur Ortschaft Haidham zu erkennen.

Der Eingriffsraum liegt am südöstlichen Ortsrand. Die Ortsrandlage ist von besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Anlieger der Straße „Am Riegel", die bisher den Ortsrand bilden, hatten bei der Errichtung ihrer Gebäude die Auflage, dass die Wandhöhe nicht mehr als vier Meter betragen darf, damit es einen harmonischen Übergang zur umgebenden Landschaft ergibt. Die Begrenzung der Wandhöhe in diesem Gebiet wurde im Sommer 2014 auf 6,50 m aufgestockt.

Einstufung des Plangebiets vor der Bebauung: Als intensiv genutztes Grünland zählt der Eingriffsraum zu den „Gebieten geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild". Hier erhält es einen oberen Wert. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb soll nur teilweise umgenutzt werden.

2.3. Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Mit der Umwidmung der bisherigen „Fläche für die Landwirtschaft" in ein Allgemeines Wohngebiet wird die Grundlage geschaffen für Bauland. Bei einer Umsetzung dieser Planung würde heutige landwirtschaftliche Fläche teilweise versiegelt und Wohnraum geschaffen werden. Mit der Darstellung eines Dorfgebiets für den landwirtschaftlichen Betrieb wird die Möglich-

keit geschaffen, hier Umnutzungen zu ermöglichen. Der Bestand inkl. bestehender guter Eingrünung bleibt erhalten. Details sind dem Bebauungsplan vorbehalten.

2.4. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der genaue Ausgleichsflächenbedarf wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung, also bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, errechnet, wenn die Eingriffsschwere, wie z.B. die Dichte der Bebauung, bekannt ist.

3.0. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION UND GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

3.1. Beschreibung der Festsetzungen des Flächennutzungsplans

Am südöstlichen Ortsrand der Ortschaft Prutting wird im Anschluss an die Siedlung *Am Riegel* zwischen der Edlinger Straße und der Kirchenholzstraße auf einer ehemaligen Fläche für die Landwirtschaft ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die als Wohngebiet neu geplante Fläche erhält zur Ortsrandeingrünung einen fünf Meter breiten Streifen Grünfläche. Der bestehende landwirtschaftliche Betrieb wird mit einem Umgriff in Richtung geplantem Wohngebiet als Dorfgebiet dargestellt. Details werden im Rahmen des Bebauungsplans geregelt.

3.2. Beschreibung der Prüfungen anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Derzeit besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für Einheimische. Um dem nachkommen zu können hat die Gemeinde intensiv nach geeigneten Grundstücken rund um Prutting gesucht.

Eine Erweiterung der Siedlungsfläche im Nordwesten kann derzeit nicht durchgeführt werden, da eine Hochspannungsleitung im Anschlussbereich an die bebauten Grundstücke verläuft.

Der Bereich an der *Äußeren Zeil*, gegenüber des Eschenwegs, ist ebenfalls noch nicht als Wohngebiet zu überplanen, da hier ebenfalls die Hochspannungsleitung verläuft.

Geeignete Wohngebietsflächen in und um Prutting

Als weitere Wohngebietsfläche geeignet wäre eine Fläche am südlichen Ortsrand von Prutting an der Rosenheimer Straße im Bereich Hochstaudach.
Gegenüber diesem Bereich könnte innerhalb der Ortschaft noch nachverdichtet werden, z.B. auf dem großen Grundstück an der Rosenheimer Straße bzw. auf der Wiese nördlich der Unteren Dorfstraße. Diese Grundstücke sind jedoch nicht verfügbar.
Ebenfalls geeignet als Wohngebiet ist der Bereich am östlichen Ortsende von Prutting auf den Riegeläckern.
Im Anschluss an die Bebauung im Südosten von Prutting an der Winklstraße wäre die Anlage eines Wohngebiets aus planerischer Sicht auch denkbar.

Diese Grundstücke stehen derzeit jedoch trotz intensiver Verhandlungen nicht zur Verfügung.

Ein Blick auf die bisherige Gemeindeentwicklung verdeutlicht jedoch die Notwendigkeit, neues Bauland auszuweisen, wie die Zusammenfassung der gemeindlichen Entwicklung bezüglich der Nachfrage nach Bauland und der Bedarf an Bauland für Einheimische zeigt. Gegenwärtig sind bereits wieder 32 Anfragen von Familien für ein Einheimischengrundstück sowie 43 Anfragen für frei verkäufliche Grundstücke vorhanden. Zur Verfügung hat die Gemeinde jedoch nur noch ein einziges Grundstück, das jedoch ebenfalls bereits für einen Interessenten vorgemerkt ist.
Geht man davon aus, dass auf der Planungsfläche ca. 16 bis 20 Einfamilien- bzw. Doppelhaushälften entstehen können, die überwiegend an einheimische Ortsansässige vergeben werden und damit nur ein geringer Zuzug verbunden ist, dann kann mit dieser Baugebietsausweisung nur ein kleiner Bruchteil der in nächster Zeit notwendigen Baulandausweisungen befriedigt werden.
Nachdem das nun gewählte Grundstück jedoch keine Nachteile gegenüber dem anderen Standort hat, hat die Gemeinde die Entscheidung getroffen, die Ausweisung von Bauland hier weiter zu verfolgen.
Der Standort ist angebunden an die bestehende Bebauung und gut erschlossen. Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte oder ökologisch wertvolle Flächen betroffen. Die Erweiterung der Bauflächen hier hat keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie bereits auf zwei Seiten von Bebauung umgeben ist.

4.0. ERSCHLIEßUNG

4.1. Verkehrserschließung

Die Erschließung des Baugebiets soll von zwei Seiten erfolgen: über die Edlinger Straße und die Kirchenholzstraße.
Der vom Staatlichen Bauamt Rosenheim ins Gespräch gebrachte Rückbau der Linksabbiegespur wegen des geplanten Gehweges an der Salzburger Straße ist nicht notwendig, zumal der geplante Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt und zusätzlich ausreichend Gemeindegrund (4,5 m breiter Streifen) zur Verbreiterung der Straße zur Verfügung steht. Weitere ausreichende Ergänzungsflächen der Gemeinde sind vorhanden. Die Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit an dieser Stelle (Abbiegesituation) ist auch nach einem Gehwegbau voll gegeben und wird überhaupt nicht beeinträchtigt.

4.2. Trinkwasser

Die Gemeinde ist gegenwärtig intensiv mit Planungen für einen neuen Trinkwasserbrunnen beschäftigt, so dass zeitnah die Trinkwasserversorgung der Gemeinde gesichert werden kann. Derzeitiger Sachstand ist, dass in der Gemeinderatssitzung am 12.01.2016 das Ingenieurbüro Dr. Knorr GmbH, München, mit der Grundwassererschließung bei Sonnen sowie mit einer Versuchsbohrung mit zwei Grundwassermessstellen bei Sonnen und Bamham beauftragt wurde. Das Ingenieurbüro Dr. Knorr GmbH, München, hat die Ausschreibung für die drei Bohrungen durchgeführt. Inzwischen erfolgte auch die Baueinweisung. Die Bohrungen sind sehr erfolgversprechend. Damit steht nach Auffassung der Gemeinde einer weiteren Gemeindeentwicklung nichts im Wege. Außerdem hat der bisherige Brunnen eine Genehmigung bis 31.12.2017. Er hat beste Wasserwerte und hatte noch nie eine Verkeimung. Eine Verlängerung der Genehmigung zur Grundwasserentnahme bis zur Inbetriebnahme des neuen Brunnens ist möglich.

4.3. Schmutzwasser

Das Baugebiet wird an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

5.0. 110 kV BAHNSTROMLEITUNG

Innerhalb des Verfahrensgebietes verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung mit einem Schutzstreifen von 2 x 30 m bezogen auf die Leitungsachse, deren Bestand und Betrieb zur Aufrechterhaltung der Bahnstromversorgung auf Dauer gewährleistet sein muss. Maßgebend ist die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandene Leitungstrasse.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schutzstreifens mit Nutzungseinschränkungen bzgl. Bauwerken (wie z. B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport-, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Bewässerungsanlagen usw.) und Bepflanzungen im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zu rechnen ist. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben von ü. NN-Höhen (z. B. für Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.
Die Standsicherheit der Masten muss gewährleistet bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daraus anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.
Die Zufahrt zu den Masten der o. g. Bahnstromleitung muss jederzeit für Lkw gewährleistet sein.

6.0. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Sollte die Ausweisung als Wohngebiet nicht erfolgen, würde der Bereich Fläche für die Landwirtschaft bleiben. Die Gemeinde Prutting müsste weiterhin nach Bauland für Einheimische suchen. Da in absehbarer Zeit jedoch keine anderen geeigneten Flächen bereitstehen, würde dem Baugesuch vieler Einheimischer nicht nachgekommen werden können und sie würden eventuell auf andere Gemeinden ausweichen.

7.0. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Grundlage der Planung war der wirksame Flächennutzungsplan. Weitere für das Gebiet relevante Planungsgrundlagen wurden online ermittelt (FIS-Natur, bis etc.).

Das Plangebiet und alternative Planungsmöglichkeiten wurden vor Ort in Augenschein genommen um insbesondere Relief und Landschaftsbild beurteilen zu können.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten nicht auf.

8.0. ZUSAMMENFASSUNG

In der Gemeinde Prutting herrscht derzeit dringender Bedarf an Baugrundstücken u.a. für Einheimische. Es stehen jedoch kaum Flächen zur Verfügung, die in ein Baugrundstück umgewandelt werden können. Die derzeit einzige sinnvolle Option ist eine Erweiterung der Siedlungsfläche am Südostende von Prutting. Städtebaulich gesehen ist dies gut vertretbar, sofern auf eine ausreichende Ortsrandeingrünung und ein angepasstes Maß der baulichen Nutzung geachtet wird. Bei der Umsetzung bzw. der Erarbeitung des Bebauungsplans ist dies zu berücksichtigen. Bei der Dorfgebietsausweisung handelt es sich lediglich um die Darstellung des Bestandes und einer kleinen Lücke zwischen dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der geplanten Wohnbebauung.

Prutting 04. Juli 2016

H. Loy
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 22.09.2015
redaktionell ergänzt: 02.02.2016

Huber Planungs-GmbH

Anlagen

Gemeinde- und Bevölkerungswachstum
Nachfrage nach Baugrundstücken, Bedarf an Bauland für Einheimische

LITERATURVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE DATENGRUNDLAGEN

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Hrsg.) (2014):
GeoFachdatenAtlas, Bodeninformationssystem Bayern, www.bis.bayern.de, Augsburg

BayLfU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Hrsg.) (2014):
Naturräume, FIN-Web, http://www.lfu.bayern.de, Augsburg
Potentielle Natürliche Vegetation in Bayern, FIN-Web, http://www.lfu.bayern.de, Augsburg
Schutzgebiete, FIN-Web, http://www.lfu.bayern.de, Augsburg

Deutscher Wetterdienst (Hrsg.) (2014): Deutscher Klimaatlas, Offenbach

StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Umweltfragen) (Hrsg.) (2003):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München

Anlage

Gemeinde- und Bevölkerungswachstum

Einwohnerzahlen der Gemeinde Prutting ab 2006 jeweils zum 31.12. des Jahres

2006: 2450

2007: 2461

2008: 2473

2009: 2505

2010: 2525

2011: 2547

2012: 2649

2013: 2609

2014: 2734

2015: 2742

2016: 2692 (Stand: 19.02.2016)

Steigerung der Einwohnerzahlen von 2006 bis 2016 von 2450 auf 2692.
Dies entspricht einem Zuzug von Einwohnern in der Gemeinde Prutting in den letzten 10 Jahren von 242.

Anlage

Nachfrage nach freiverkäuflichen Baugrundstücken

Bewerberzahlen der letzten fünf Jahre:

2011: 5

2012: 5

2013: 7

2014: 5

2015: 12

2016: 9

Gesamt: 43

Zudem berichten uns private Grundstückseigentümer, der geplanten Baugebiete, dass ihnen wesentlich mehr Anfragen auf Baugrundstücke vorliegen, als aus ihrem Grundstücksanteil bedient werden kann.

Bedarf an Bauland für Einheimische

Bewerberzahlen der letzten fünf Jahre, die noch kein Baugrundstück erhalten haben

2011: 1

2012: 2

2013: 5

2014: 9

2015: 12

2016: 3

Gesamt: 32 Bestand bzw. derzeitige aktuelle Anfragen

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PRUTTING

16. ÄNDERUNG

Zusammenfassende Erklärung

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	09.05.2015
Entwurf:	11.08.2015
geändert:	22.09.2015
redaktionell ergänzt:	02.02.2016

Entwurfsverfasser:

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

Zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Bei einer Ortsteinsicht der überplanten Fläche wurde festgestellt, dass keine ökologisch wertvollen Flächen betroffen sind. Die Fläche ist gut an den bestehenden Ort Prutting angebunden. Übergeordnete Planungen, wie der Regionalplan 18 und das Landesentwicklungsprogramm Bayern sprechen nicht gegen die Ausweisung. Es sind keine Schutzgebiete betroffen. Die Erschließung ist kostengünstig und umweltschonend (geringe Versiegelung) durchführbar.
Als weitere Wohngebietsfläche geeignet wäre eine Fläche am südlichen Ortsrand von Prutting an der Rosenheimer Straße im Bereich Hochstaudach.
Gegenüber diesem Bereich könnte innerhalb der Ortschaft noch nachverdichtet werden, z.B. auf dem großen Grundstück an der Rosenheimer Straße bzw. auf der Wiese nördlich der Unteren Dorfstraße. Diese Grundstücke sind jedoch nicht verfügbar.
Ebenfalls geeignet als Wohngebiet ist der Bereich am östlichen Ortsende von Prutting auf den Riegeläckern.
Im Anschluss an die Bebauung im Südosten von Prutting an der Winklstraße wäre die Anlage eines Wohngebiets aus planerischer Sicht auch denkbar.
Diese Grundstücke stehen derzeit jedoch trotz intensiver Verhandlungen nicht zur Verfügung.

Nachdem sämtliche Gesichtspunkte für eine umweltschonende Planung für den nun gewählten Standort sprachen und keine weiteren geeigneten Standorte gefunden wurden, die den Anforderungen an die künftige Nutzung gerecht wurden und verfügbar waren, konnte auf eine weitere detaillierte Untersuchung von alternativen Standorten verzichtet werden.

Prutting, 04. Juli 2016

H. Loy
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 22.09.2015
redaktionell ergänzt: 02.02.2016

Huber Planungs-GmbH

GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN PRUTTING

16. ÄNDERUNG

UMWELTBERICHT

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf:	09.05.2015
Entwurf:	11.08.2015
geändert:	22.09.2015
redaktionell ergänzt:	02.02.2016

Planung:

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

1.0. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Prutting benötigt dringend mehr Wohnbaufläche für Einheimische. Daher soll im Südosten der Ortschaft Prutting im Anschluss an die Siedlung *Am Riegel* auf dem Flurstück Nr. 280 Gemarkung Prutting ein neues Wohnbaugebiet für einheimische Bauwerber entstehen. Der im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereich soll dazu in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet werden. Da gleichzeitig auch der im Osten anschließende landwirtschaftlich und freizeitmäßig genutzte Hof teilweise umgewidmet werden soll, wird diese Fläche als Dorfgebiet in die Änderungsplanung mit aufgenommen.

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

Regionalplan 18 Südostoberbayern

B I 1 G: „[...] Die traditionellen bäuerlichen Kultur- und Siedlungslandschaften sollen behutsam weiterentwickelt werden; dabei soll eine ökologisch verträgliche und nachhaltige land- und forstwirtschaftliche Bodennutzung erhalten bleiben."

B I 2.1 Z: „[...] Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Obstgehölzpflanzungen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden."

Beide Forderungen sowie das Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern werden mit der Planung berücksichtigt.

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

2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich ist derzeit durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Die Darstellung als Wohngebiet stellt gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft einen geringen Verlust als Lebensraum dar. Baubedingt kommt es zu Störungen der Tierwelt, jedoch ist bei einer Nutzung als Wohngebiet durchaus mit einer Wiederherstellung bzw. Neuanlage von Lebensraum zu rechnen. Insgesamt betrachtet ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb ist nur eine teilweise Umnutzung geplant. Die bestehende beim landwirtschaftlichen Betrieb vorhandene Eingrünung bleibt für die Tierwelt erhalten.

2.2. Schutzgut Boden

Der Oberboden im Geltungsbereich wird von 0,2-0,3 m mächtiger Mutterbodenlage, im Wesentlichen stark humose gemischtkörnige Böden sowie Schluffe mit organischen Beimengungen, geprägt. Eine Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohngebiet bedeutet eine teilweise Versiegelung des Bodens. Baubedingt kann von größeren Mengen Bodenaushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau ausgegangen werden. Es ist mit einer mittleren Erheblichkeit zu rechnen. Die Darstellung des östlich angrenzenden Dorfgebiets stellt nur den Bestand sowie eine später eventuell mögliche geringfügige Lückenfüllung zum geplanten Wohngebiet dar.

2.3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers kann durch die Umwidmung in ein Wohngebiet und die damit verbundenen Bautätigkeiten (Errichtungen von Kellern) nicht ausgeschlossen werden. Die erwarteten Auswirkungen sind als gering einzustufen.
Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde auch eine geologische Untersuchung durchgeführt. Grundwasser wurde bei Schürfen bis 5,2 m unter Gelände nicht angetroffen.

2.4. Schutzgut Klima / Luft

Im Klimaatlas des Deutschen Wetterdienstes werden für den Zeitraum von 1961 bis 1990 als durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge 1.000 - 1.200 mm/m^2 angegeben. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die angrenzende Bebauung. Diese Funktion würde sie bei der Entwicklung eines Wohngebiets jedoch verlieren. Auf Teilen bleiben die positiven Effekte für die Wohnbebauung durch die Grünfläche weiter bestehen. Es ist daher insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

2.5. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist derzeit durch die Nutzung als eingezäunte Pferdekoppel geprägt. Bei einer Umwidmung der Fläche in ein Wohngebiet mit festgesetzter Ortsrandeingrünung ist von einer geringen Erheblichkeit für das Landschaftsbild auszugehen. Die geplante Dorfgebietsausweisung stellt im Wesentlichen den Bestand dar. Dieser ist bereits sehr gut eingegrünt. Durch die Planung wird die bestehende Eingrünung nicht beeinträchtigt.

2.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im räumlichen Geltungsbereich sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

2.7. Schutzgut Mensch

Die Fläche der geplanten Wohngebietsausweisung hat momentan für die Allgemeinheit weniger Bedeutung für die Erholungsnutzung. Für die Erholung ergeben sich daher bei der Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen. Die Erholungsnutzung bei der geplanten Dorfgebietsausweisung beim landwirtschaftlichen Betrieb wird durch die Planung erhöht, da mit einer Teilumnutzung weitere Freizeitnutzungen möglich sind.

Durch die Nutzungsänderung erhöht sich durch den Anliegerverkehr die Lärmbelastung bei den angrenzenden Wohngebieten geringfügig. Die Hauptbelastung durch den neu entstehenden Verkehr wird jedoch bei den neuen Wohnhäusern liegen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige Nutzung als landwirtschaftliche Intensivfläche beibehalten werden.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

Geeignete Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen sind in der nächsten Planungsebene, dem Bebauungsplan, zu erarbeiten und festzusetzen.

4.2. Ausgleich

Geeignete Ausgleichsflächen sind in der nächsten Planungsebene (Bebauungsplan) zu erarbeiten und festzusetzen.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Erarbeitung der Flächennutzungsplanänderung wurden verschiedene Standorte hinsichtlich ihrer Nutzung als Wohngebiet geprüft. Obwohl einige von ihnen geeignet erschienen, konnten sie nicht in Betracht gezogen werden, da sie derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Fläche im räumlichen Geltungsbereich ist in absehbarer Zeit die einzige Fläche, die für eine Verwirklichung von Wohnbebauung zur Verfügung steht. Für die Dorfgebietsausweisung war keine Standortsuche notwendig, da hier nur der Bestand dargestellt wurde.

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

Bei der Erarbeitung des Umweltberichts wurde die Broschüre „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" zu Grunde gelegt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken traten dabei nicht auf.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf dieser Planungsebene ist eine Überwachung nicht möglich. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist jedoch eine Überwachung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde sinnvoll.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen durch die Maßnahmen, die mit dieser Flächennutzungsplanänderung verbundenen sind, sind in nachfolgender Liste kurz zusammengefasst. Sie spiegeln den Grad der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wieder. Eine detailliertere Auflistung unterschieden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist Teil des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Mensch	geringe Erheblichkeit

Prutting, 04. Juli 2016

H. Loy
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 22.09.2015
redaktionell ergänzt: 02.02.2016

Huber Planungs-GmbH