GEMEINDE PRUTTING

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

7. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten

Vorentwurf: 20.07.2010
Entwurf: 22.02.2011

Planung

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091, Fax 37695

Die Gemeinde Prutting verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Ort Wolkering ist darin im Nordwesten als Allgemeines Wohngebiet und im Südwesten als Dorfgebiet ausgewiesen

Änderung 7.1. "Meisenweg", Wolkering

1.0. Lage des Plangebietes und Bestand

Es grenzt im Norden und Westen an freie, landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten an eine bereits vorhandene Bebauung und im Süden an die Gemeindestraße Högeringer Straße an.

1.1. Geologie und Topographie

Wolkering liegt im Einflussbereich des Inntalgletschers. Die würmglazialen Moräneablagerungen treten wechsellagig als gemischtkörnige bis feinkörnige, stark bindige Geschiebelehme und als schwach bindige Moränekiese auf. Überlagert werden die Moräneböden durch Decklagen, wechselnd aus Sanden und Schluffen.
Laut hydrogeologischem Gutachten des Büros Crystal Geotechnik vom 06.07.2004 wurde kein zusammenhängender Grundwasserspiegel festgestellt und ist auch im oberflächennahen Bereich nicht zu erwarten. Schichtwasserhorizonte treten ab einer Tiefe von ca. 7,50 m ab Geländeoberkante auf.
Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Wolkering. Das Gelände ist teils nach Südosten und teils nach Nordwesten leicht geneigt. Die Hügelkrone verläuft von Südwest nach Nordost. Die Wohnlage kann als landschaftlich sehr gut bezeichnet werden und ermöglicht von den südlichen Grundstücken aus einen weiten Blick auf die Chiemgauer und Inntaler Berge.

1.2. Bisherige Nutzungen und Vegetationsbestand

Die Fläche des Baugebiets ist teilweise bereits mit Wohnhäusern bebaut. In der Mitte des Plangebiets befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit dazugehörigen Nebengebäuden. Die Wiesen werden großteils als Pferdeweiden genutzt.
Im südlichen Teil des Grundstückes 1676/Teil befindet sich ein kleiner Weiher, dessen Ufer nordwestseitig mit ca. 8 m hohen Trauerweiden bewachsen ist.
Im Nordwesten des Baugebiets sind die bereits bebauten Grundstücke mit mittelhohem Bewuchs (derzeit ca. 10 m hoch) aus einheimischen Baum- und Straucharten eingegrünt.
Die bereits bebauten Grundstücke entlang des Meisenweges und des Schwalbenweges sind mit großteils einheimischen Strauch- und Baumarten bepflanzt.

2.0. Anlass der Planung, planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 13 Meisenweg/Schwalbenweg, rechtsverbindlich seit dem 13.07.2006, umfasst das Areal längs des Meisenwegs bzw. des Schwalbenwegs. Die Flächen südlich der Hofstelle sowie die Zusammenführung der Verkehrsflächen sind noch nicht erfasst.
Die gesamte Fläche wurde als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Fläche der Hofstelle ist im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Am Meisenweg sowie am Schwalbenweg wurden mit Ausnahme eines Grundstücks die neu ausgewiesenen Flächen zügig bebaut.
Nach Stilllegung der letzten landwirtschaftlichen Betriebsstätte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2010 das Plangebiet von einem Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu einem Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) abzuändern.

Die vorhandenen Erschließungsäste werden zu einer durchgehenden Erschließungsstraße zusammengeführt. Auf der Fläche der Hofstelle sowie der Lücke zwischen der bereits vorhandenen Bebauung sollen Wohnhäuser errichtet werden. Angrenzend an den westlichen Bebauungsrand wird eine Regenwassermulde zum Einleiten von Niederschlagswasser angelegt.
In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.03.2004 wird das Plangebiet als Dorfgebiet dargestellt. In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die behandelte Fläche als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

3.0. Städtebauliche und grünordnerische Zielsetzungen

Der bisherige nordwestliche Ortsrand von Wolkering folgt keiner natürlichen Grenze und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig.
Mit der Überplanung des Baugebietes soll ein westlicher und südlicher Ortsrandabschluss geschaffen werden, der im Endzustand eine Abrundung des gesamten Siedlungskörpers gewährleistet. Die Abrundung der Siedlung soll scharfe Siedlungskanten zur offenen Landschaft vermeiden.
Die landwirtschaftlichen Gebäude der Hofstelle werden abgebrochen und durch eine Bebauung mit Wohnhäusern ersetzt.

3.1. Erschließung

Die Erschließung des vorliegenden Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen Schwalbenweg und Meisenweg. Der Meisenweg wurde ab dem Flurstück Nr. 1699/2 südwestwärts bis zum Ende der Baugrundstücke verlängert. Der Meisenweg mündet in die Wolkeringer Straße, der Schwalbenweg in die Högeringer Straße ein.
Die Erschließungsäste Meisenweg und Schwalbenweg werden zu einer durchgehenden Erschließungsstraße zusammengeführt.

3.2. Nutzung und Bebauung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

3.3. Grünordnung

Ortsrand
Mit der Ausweisung des neuen Wohnbaugebiets erreicht die Siedlungsentwicklung von Wolkering eine weitere Ausdehnung. Begrenzend wirkt der bestehende und zu erhaltende Grünsaum im Norden des Plangebietes. Der neue westliche und südliche Ortsrand soll gemäß Planung zusätzlich eingegrünt werden, um einen lockeren Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen zu erhalten.
Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV-Leitung sind niedrigwüchsige Gehölze zu pflanzen.
Die für dörfliche Ortsränder typische Ausbildung von Obstwiesen ist hier am Rand des Wohngebiets wünschenswert.

4.0. Wasserwirtschaft

Das von der Gemeinde beauftragte hydrogeologische Gutachten zur Versickerung der Oberflächenwasser kommt zu nachstehender Beurteilung:
Im Ortsteil Wolkering wurden die sickerfähigen Moränekiese in einer Tiefe von 9,80 m unter Geländeoberkante erkundet. Die Durchlässigkeit ist mit einem K_f-Wert von $1{,}0 \times 10^{-4}$ m/s als mittelmäßig einzustufen. Auf Grund der großen Tiefenlage dürften nur Schacht- bzw. Brunnenversickerungsanlagen wirtschaftlich möglich sein.

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist auch bei geringer Sickerleistung anzustreben, da keine geeignete Vorflut vorhanden ist. Unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Rückhalteanlagen (z.B. Retentionsfilterbecken) ist eine Versickerung sinnvoll. Hierbei sind negative Auswirkungen durch die Versickerung von Oberflächenwasser auf hangabwärts gelegene bauliche Anlagen zu vermeiden.
Für das Baugebiet sind auf Grund der gering zu erwartenden Versickerungsrate neben den erwähnten Rückhalteräumen auch für Extrem-Regenereignisse ausreichend ausgebildete Notüberläufe vorzusehen.

5.0. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Abwasserleitungen sind bereits in den bestehenden Straßen Meisenweg / Schwalbenweg vorhanden.

6.0. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Gemeinde wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundalge dafür dient der bayerische Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die den Ausgleichsbedarf reduzieren.
Dazu zählen unter anderem:

- die festgesetzte GRZ ist mit 0,25 kleiner als 0,30 und die versiegelte Fläche mit 0,37 kleiner als 0,40
- Anfallendes Oberflächenwasser wird vor Ort in Versickerungsbrunnen eingeleitet bzw. dem Weiher zugeführt.
- Die Weiherfläche wird ökologisch aufgewertet und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt
- Begrenzung der Versiegelung auf Stellplätzen durch versickerungsoffene Beläge

Das Baugebiet wird in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung) eingestuft, da es sich bei den betroffenen Flächen um intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland handelt.
Die Ermittlung der Eingriffsschwere ergibt bei Typ B (GRZ unter 0,35) einen Ausgleichsfaktor 0,4. Rechnerisch ergibt sich bei einer Eingriffsfläche von 3.150 m²eine Ausgleichsfläche von 1.260 m². Die privaten bestehenden Grünflächen sowie die bestehenden Verkehrsflächen bleiben unberücksichtigt.
Die Kompensationsfläche in Höhe von 1.260 m² wird auf dem Flurstück Nr. 1676/Teilfläche angelegt, wobei die Weiherfläche ökologisch aufgewertet wird und als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt wird.
Der Eingriff kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig ausgeglichen werden.
Für die Erweiterung des Bebauungsplanes fallen keine weiteren Ausgleichsflächen an, da es sich bei den betroffenen Flächen hauptsächlich um bereits überplante und bebaute Flächen (Fläche für die Landwirtschaft) handelt. Außerdem wird die bauliche Nutzung des Plangebietes von einem Dorfgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgewandelt.

Änderung 7.2. "Finkenweg", Wolkering

1.0. Anlass der Planung

1.1. Allgemeines
Die Gemeinde Prutting liegt östlich des Inns, ca. 8 km von der Stadt Rosenheim entfernt. Die durch das Gemeindegebiet verlaufenden Staatsstraßen St. 2095 und St. 2360 gewährleisten eine übergeordnete Anbindung. Derzeit hat die Gemeinde Prutting mit ihren Ortsteilen ca. 2.500 Einwohner.

1.2. Vorbereitende Bauleitplanung
Der Flächennutzungsplan 5. Änderung wurde am 09.02.2010 rechtswirksam. Das überplante Gelände ist in der 5. Änderung teils als Fläche für die Landwirtschaft und teils als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. In der 7. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.3. Notwendigkeit der Planaufstellung
Um die weiterhin starke Nachfrage nach Wohnbauland decken zu können, und damit einer Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken, möchte die Gemeinde Prutting die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Neubaugebiet Wolkering Finkenweg schaffen.

1.4. Lage des Plangebiets
Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 10.240 m² liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolkering. Das Gelände fällt nach Norden und Westen hin leicht ab. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und Westen schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland und Ackerflächen an.

1.5. Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand
Derzeit wird das überplante Areal teilweise als Grünland bzw. als Maisacker landwirtschaftlich genutzt. Die Grundstücke längs der Wolkeringer Straße sind bereits mit Wohnhäusern bebaut. Auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 1722 und 1726/4 wurden Holzschuppen errichtet.

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

2.0. Planung

2.1. Städtebauliche Festsetzungen
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

2.2. Erschließung
Die Haupterschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Straße Finkenweg. Im östlichen Teil des Baugebiets ist der Neubau eines abzweigenden Erschließungsastes erforderlich.

2.3. Grünordnung
Ortsrand
Das Baugebiet grenzt auf drei Seiten an landwirtschaftliche Flächen an. Die bereits bebauten Grundstücksflächen längs der Wolkeringer Straße sind gärtnerisch gestaltet. Im Bereich der Neubauflächen befindet sich kein erhaltenswerter Baum- bzw. Strauchbestand.

2.4. Wasserwirtschaft

Das anfallende Oberflächenwasser der privaten und öffentlichen Flächen soll der im Plangebiet dargestellten Retentionsmulde zugeführt werden. Das durch eine Oberbodenpassage vorgereinigte Niederschlagswasser wird versickert.

2.5. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom-, Gas- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Eine Abwasserleitung ist bereits in der bestehenden Straße Finkenweg vorhanden.

Prutting, 26.01.2012

Hans L O Y
Erster Bürgermeister

Rosenheim, 22.02.2011

Huber Planungs-GmbH