

GEMEINDE PRUTTING



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Sonnen, östlicher Libellenweg“ 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan

Im Verfahren nach § 13 a BauGB



Planung:
Josef Sommerer Dipl. Ing. (FH), Langhausener Straße 8, 83134 Prutting, Tel. 08036-3919, E-Mail Josef.Sommerer@t-online.de

Inhalt	Seite
I. <u>Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung</u>	
I.1 Anlass der Planung	3
I.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
Notwendigkeit der Planaufstellung.....	3
I.4 Lage des Plangebiets.....	3
I.5 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand	
I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse.....	4
II. <u>Planung</u>	
II.1 Städtebauliche Festsetzungen	4
II.2 Erschließung	5
II.3 Grünordnung	5
II.4. Wasserwirtschaft	6
II.5. Ver- und Entsorgung	6
II.6. Statistik	6
II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	7
II.8. Immissionsschutz	7
II.9. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung.....	7
II.10. Auswirkungen	8

Anhang: Eingriffsflächen und Ausgleichsfläche

Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt, da die hierfür notwendigen Voraussetzungen wie folgt gegeben sind:

- Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß §13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000m².
- Es liegen keine weitere Vorhaben bzw. in Aufstellung befindliche Bebauungsplanverfahren im sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang vor.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13 a Abs.1 Satz 4 BauGB).

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie dem Monitoring wird deshalb abgesehen.

Teil 1 Begründung

I. Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

I.1 **Anlass der Planung**

Die Gemeinde Prutting beabsichtigt im Ortsteil Sonnen eine östlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 15 „östlicher Libellenweg“ angrenzende, zum Teil bereits bebaute Fläche, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung soll die Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,25 angehoben und gleichzeitig die Bauräume dementsprechend angeglichen werden.

Zusätzlich soll im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes für Terrassen, Balkone und Anlagen nach § 19 Abs. 4 Abs 1 BauNVO eine Überschreitung der Grundflächen in begrenztem Maße gestattet werden.

I.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 „Dorfgebiet “ dargestellt. Um den geplanten Bebauungsplan Nr. 15 „Sonnen West Libellenweg neu“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Der aufzustellende Bebauungsplan kann nach Änderung des Flächennutzungsplans damit gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

I.4 **Lage des Plangebiets**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.15 wird nach Osten und nach Norden hin erweitert. Das Gelände fällt nach Süden hin um ca. 12m ab. Im Osten grenzt das Plangebiet an bereits bebaute Flächen längs der Dorfstraße an. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen.

I.5 **Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand**

Das überplante Gebiet entwickelte sich nach und nach aus Einzelbauvorhaben und ist daher bis zu einem gewissen Grade zufällig. Derzeit wird die neu ausgewiesene Fläche auf der Flurstück-Nr. 1798/8 als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt. Auf Flurstück-Nr. 1793 befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle bestehend aus Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden, jedoch ohne Viehhaltung. Das Flurstück- Nr. 1793/2 ist mit einem Mehrfamilienhaus und Garagen bebaut. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind mit Obst- bzw. Strauchgehölzen bepflanzt.

I.6 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird als „Dorfgebiet“ (MD) nach § 5 BauNVO ausgewiesen, um den Belangen der im Plangebiet vorhandenen bzw. an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe gerecht zu werden.

Zulässig sind Nutzungen gemäß 5(2) Nr. 1 BauNVO, d.h. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Nr. 2 Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Nr.3 sonstige Wohngebäude, Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Nr.6 sonstige Gewerbebetriebe, Nr. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Nr. 8 Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind Nutzungen gemäß § 5 (2) Nr. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Nr. 9 Tankstellen. Ebenfalls nicht zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2 BauNVO gemäß § 5 (3) Bau NVO.

Zum einen sollen im überplanten Gebiet Nutzungen ausgeschlossen werden, für welche die Lage städtebaulich nicht gewollt ist, wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen. Zum anderen sollen Nutzungskonflikte, verursacht durch Lärm aufgrund des entstehenden zusätzlichen Besucherverkehrs und der Stätte selbst vermieden werden, um die vorhandene sowie neugeplante Wohnbebauung zu schützen.

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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl bestimmt und auf 0,25 begrenzt. Für die Hauptanlagen auf den Flurstück- Nrn. 1793 und 1788 wurde die Grundfläche des Bestandes mit Flächenangabe festgesetzt, da auf den verhältnismäßig großen Flächen derzeit kein weiterer Baubedarf besteht.

Die Lage der Hauptbaukörper wird durch die Darstellung überbaubarer Grundstücksflächen im vorliegenden Plan festgelegt. Innerhalb dieser Baufenster ist die Stellung der Gebäude durch die Firstrichtung der Hauptgebäude geregelt.

Die Hauptbaukörper sind im Hinblick auf die benachbarte Bebauung und Siedlungsstruktur zweigeschossig mit einer Beschränkung der Wandhöhe vorgesehen. Mit der Begrenzung der Wandhöhe, bezogen auf die Oberkante Kellerdecke, soll vermieden

werden, dass am Ortsrand zu große Wandhöhen in Erscheinung treten. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen entspricht der umgebenden Bebauung.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurden Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen getroffen. Dies soll auch der Bewahrung des Dorfcharakters dienen und eine typische Vorstadtsiedlung verhindern. Weitere Wohnungen hätten zusätzliche Stellplätze bzw. Garagen zur Folge, die wegen der zusätzlichen überbauten Grundstücksflächen städtebaulich nicht gewollt sind.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der zweigeschossigen Haupt- und Nebengebäude flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 18°-28° mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt.

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 Mindestdiefe der Vorstellflächen 5,50m.

II.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die bereits vorhandene Dorfstraße. Die innere Erschließung erfolgt über den Libellenweg bzw. Falterweg. Für eine spätere Straßenzusammenführung des Libellenweges mit dem Falterweg wird eine Trasse bereits vorgesehen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt um eine harmonische Straßenraumgestaltung sicherzustellen.

Im Ortsteil Sonnen besteht nur ein begrenztes Nahverkehrsangebot. Deshalb ist ein Zweifahrzeug pro Familie die Regel. Die geplanten sowie vorhandenen Straßen sind nicht geeignet den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind die geforderten Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

II.3 Grünordnung

Ortsrand

Der nördliche Ortsrand des Plangebietes soll mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern wirksam eingegrünt werden, um einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Deshalb sind auch auf einem 5m breiten Streifen keine Nebengebäude zulässig.

Auf den neu zu bebauenden Flächen ist das Mindestpflanzgebot, abhängig von der Grundstücksgröße, zu beachten.

Gestaltung der Straßen

Die festgesetzte Breite der Straßenverkehrsflächen von 5,50m bis 6,00m entspricht den in der Gemeinde Prutting üblichen Straßenbreiten und ist ausreichend für die Erschließung des Baugebiets. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ohne Gehweg angelegt werden.

II.4. Wasserwirtschaft

Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen und das Niederschlagswasser der privaten Neubauflächen kann wegen der vorgefundenen Untergrundverhältnisse nicht vor Ort versickert werden. Es wird daher in Regenwasserkanälen gesammelt und danach in einem offenen Graben der bereits vorhandenen Retentionsanlage auf Flurstück-Nr. 3622/1 zugeleitet. Die Fläche für die Retentionsanlage liegt außerhalb des Plangebiets und ist deshalb nicht im Bebauungsplan dargestellt.

Gebäudeöffnungen, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

II.5. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich können Wasser-, Strom- und Kanalanschlussmöglichkeiten jederzeit erstellt werden. Abwasserleitungen sind bereits in den Erschließungsstraßen vorhanden.

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

Die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON AG. Die Gebäude werden mit unterirdisch verlegten Hausanschlusskabeln an das Leitungsnetz angeschlossen.

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

Die Trinkwasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Prutting.

II.6. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	2,7261 ha.	= 100,00%
davon Erweiterungsfläche	0,9273 ha.	
Nettobauland gesamt	2,3771 ha.	= 87,19%
davon Bauland mit landwirtschaftl. Nutzung	1,2661 ha.	
<u>Verkehrsflächen</u>		
private Verkehrsflächen	0,0501 ha.	= 1,85%
Öffentliche Verkehrsflächen	0,2989 ha	= 10,96%

II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wurde auf eine Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB verzichtet. Vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurde ebenfalls abgesehen.

Die Notwendigkeit der Kompensation des Eingriffes durch Ökoausgleichsflächen entfällt aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB.

In der Urfassung des Bebauungsplanes wurde auf Flurstück-Nr. 1788 Teilfläche (vormals 1825 Teilfläche) eine Ausgleichsfläche festgesetzt. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung als Grünlandfläche soll die Ausgleichsfläche verlegt und neben dem gemeindlichen Retentionsbecken (Flur Nr. 3622/1) auf Flurstück-Nr. 3622 Teilfläche angelegt werden.

Der Eingriff wird wie folgt kompensiert:

Eingriffsfläche (Flurstück-Nr. 1825/1) $981 \text{ m}^2 \times 0,4 =$ Ausgleichsfläche 392 m^2 auf Flurstück-Nr. 3622 Teilfläche

Durch den privaten Eigentümer von Fl. Nr. 3622 Teilfläche ist die Ausgleichsfläche dinglich zugunsten des Freistaates Bayern zu sichern und umzusetzen. Die Kompensationsfläche von 392 m^2 wird, wie im Plan dargestellt, mit Strauchgruppen, bestehend aus einheimischen niedrigwüchsigen Arten bepflanzt.

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. 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 Feuerwehruzufahrten sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten gewährleistet. Dabei wurden für den Oberflurhydrant Falterweg eine Löschwassermenge von 815 ltr/min und für den Oberflurhydrant an der Dorfstraße Sonnen eine Löschwassermenge von 1396 ltr/min ermittelt. Weitere Unterflurhydranten befinden sich am Libellenweg und in der Dorfstraße Sonnen. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle beträgt weniger als 100 m .

II.10. Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung wird durch die Nachverdichtung auf den Bauparzellen zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Dadurch wird der Anliegerverkehr auf den vorhandenen Straßen geringfügig zunehmen.

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

RECHTSFOLGENHINWEIS

Mit der Bekanntmachung des geänderten und erweiterten Bebauungsplanes Nr. 15 „Sonnen, Östlicher Libellenweg“ 1. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr.15 „Sonnen, Östlicher Libellenweg“ Urfassung (in Kraft getreten am 27.05.2005) außer Kraft.

Prutting, den

.....
Loy 1.Bgm

.....
Sommerer



Darstellung der Eingriffsfläche
Stand 14.01.2019

