Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 51 „Prutting, Am Winkel“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 17.12.2019

W.ING
WIMMER INGENIEURBÜRO

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung

2. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke 3
2.1 Begründung 3

3. Einordung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation 3
2.1 Landes- und Regionalplanung 3
2.2 Flächennutzungsplan 4

4. Beschreibung des Planungsgebietes 5
3.1 Lage 5
3.2 Geltungsbereich 5
3.3 Derzeitige Nutzung 6
3.4 Boden 6

5. Bebauung 6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 6
4.2 Flächenaufstellung 6
4.3 Bauliche Gestaltung 7

6. Erschließung 7
6.1 Erschließungskosten 7

7. Umweltbericht / Eingriffsreglung in der Bauleitplanung 7

8. Auswirkungen 8

1. Vorbemerkung

Nach der erfolgreichen Erschließung des Baugebietes Am Queracker (siehe B-Plan Nr. 37 „Am Queracker“), ergab sich eine ungeordnete Fläche südlich der Winklstraße und westlich der Edlinger Straße.
Weswegen man sich Gedanken über eine sinnvolle Ortsabrundung mit Entwicklungspotenzial machte.
Die derzeitige Nutzung ist rein landwirtschaftlich als Acker- und Wiesenfläche.

2. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Prutting hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.06.2019 die **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51** „Prutting, Am Winkel“ beschlossen.
Der Bebauungsplan wird nach den Verfahrensvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13 b des Baugesetzbuches aufgestellt.
Die WING GmbH, Obernburger Straße 24, 83134 Prutting wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

2.1 Begründung:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Prutting, Am Winkel“ ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Prutting in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken.
Beim Baugebiet Nr. 51 „Prutting, Am Winkel“ handelt es sich um eine Fläche direkt im Anschluss an die bestehende Bebauung im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Hauptort. Das Wohnbaugebiet fügt sich harmonisch in die bestehende Ortsrandlage ein und rundet den Hauptort im Süden ab.

3. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim, ist Teil des ländlichen Raumes der Region Südostoberbayern und liegt zwischen Simssee, Hofstätter See und Rinsersee, etwa 10 km nordöstlich von Rosenheim.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt[1], was heißt, dass er so entwickelt und geordnet sein soll, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum sichert und seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen versorgen kann, aber gleichzeitig seine landschaftliche Vielfalt bewahrt.
Im Regionalplan Südostoberbayern ist die Gemeinde als „ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume“ bezeichnet[2], und es wird festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Durch die Schaffung neuer Wohnungen, wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen und sie nicht negativ beeinflussen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitig gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting[3] weist die Flächen wie folgt aus:
Abbildung 1: grün = Grünfläche, Fläche für die Ortsrandeingrünung, gelb = Flächen für die Landwirtschaft.
Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB,
Der Flächennutzungsplan wird gem. §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Abb. 1 Ausschnitt des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting. (Quelle: Gemeinde Prutting)

[1]Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2 Strukturkarte
[2]Regionalplan Südostoberbayern, Karte 1a Raumstruktur [3]Flächennutzungsplan Prutting (Stand 30.11.2016)

4. Beschreibung des Planungsgebietes

4.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Prutting, Gemarkung Prutting im Landkreis Rosenheim, südöstlich der Staatsstraße 2095.
Im Norden grenzt das Planungsgebiet an ein bestehendes Wohnbaugebiet an. Im Süden wird es von Grün- sowie landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.
Abgrenzungen und Lage des Planungsgebietes ergeben sich aus der Planzeichnung. Kartengrundlage zur Erstellung des Aufstellungsplanes sind die Digitalen Flurkarten der Bayrischen Vermessungsämter.

Abbildung 2 Übersichtkarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 268 T. + 270/7 T. und 270/6 (Teilfläche) Gemarkung Prutting. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 0,595ha.

Abb. 3 Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

4.3 Derzeitige Nutzung

Die Aufstellungsflächen werden vorwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzt, ein kleiner Teil wird als Gartenfläche genutzt. Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Felder des Plangebietes nicht vorhanden.

4.4 Boden

Aufgrund der bestehenden Nutzung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die Maßnahme geeignet ist.

5. Bebauung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden auch das Maß der baulichen Nutzung, einschließlich Grundflächenzahl, Anzahl Geschosse, Wandhöhe und Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und die Abstandsflächenregelung des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO in der gültigen Fassung) bleibt unberührt.
Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise (§ 22 BauNVO) festgesetzt.

5.2 Flächenaufstellung

Die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 0,60 ha.

5.3 Bauliche Gestaltung

Gebäudehöhe:
Die seitliche Wandhöhe beträgt maximal 6,75 m. Bezugspunkt für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Fußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Höhe OK Fertigfußboden wurde mit Höhenangaben über NN festgesetzt.

Gebäudeform:
Hauptgebäude sind als rechteckige liegende Baukörper mit waagrechter Gliederung auszubilden.

Fassadengestaltung:
Außenwände sind zu verputzen und zu streichen und / oder mit Holz zu verkleiden.
Für kleinere Fassadenteile (z.B. Stützen, Stürze) ist die Verwendung von Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

6. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über, die neu zu Errichtende Straße mit Anschluss an das bestehende Straßennetz der Gemeinde Prutting, hier öffentlicher Feld- und Waldweg „Winkelweg“ und Edlinger Str. sowie Staatsstraße St 2095 Rosenheimer Straße.
Des Weiteren ist eine fußläufige Erschließung (Gehweg) über die Winklstraße vorgesehen.
Die abwassertechnische Erschließung wird durch einen Anschluss an das vorhandenen Kanalnetz der Gemeinde Prutting gesichert.
Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine flächenhafte Versickerung (z.B. über Mulden) ist generell der unterirdischen Versickerung vorzuziehen. Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine

linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim – Wasserrecht wasserrechtlich zu beantragen.
Die Trinkwasserversorgung wird durch Anschluss am öffentlichen Leitungsnetz gesichert.
Die Löschwasserversorgung wird durch Ober- und Unterflurhydranten gewährleistet
Für die Ober- und Unterflurhydranten an der Winklstraße/Langhausener Straße/Edlinger Straße wurde eine Löschwassermenge von 1600 l/min. ermittelt. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle beträgt weniger als 300 m. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine weitere Löschwasserentnahmestelle im Plangebiet (erste Entnahmestelle max. 100 m) vorgesehen.

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur sind ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

6.1 Erschließungskosten

Laut Berechnungen des Ingenieurbüros XXXXX
vom xxx wurden folgende Kosten ermittelt:

- Straßenbau mit Entwässerung ca. XXX
- Trinkwasserversorgung (Wasserleitung) ca. XXX
- Abwasserentsorgung (Schmutz- und Regenwasserkanal ca. XXX

Der gesamte Kostenbetrag beziffert sich auf xxx €.
Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden derzeit durch ein Ingenieurbüro ermittelt.
In der Endfassung der Satzung wird die Satzung entsprechend ergänzt.

7. Umweltbericht / Eingriffsreglung in der Bauleitplanung

Die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach §13 b BauGB durchgeführt.
Somit wird nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen. Zudem wird von der Anwendung der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauBG abgesehen. Es sind daher keine Kompensationsmaßnahmen in Form von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

8. Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neue Festsetzung ist in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Aufgestellt:

Obernburg,_____2019
WING GmbH
Mathias Wimmer_____

Prutting,_____ 2019
Gemeinde Prutting
Hans Loy, 1. Bürgermeister_____