

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim



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

BEGRÜNDUNG

Fassung: 17.04.2020



Inhaltsverzeichnis

0. Statistische Grundlagen	
0.1 Einordnung	
0.2 Gemeinde Prutting	
0.3 Einheimischenentwicklung	
0.4 Bauerwartungsland	
0.5 Bodenrichtwerte	
1. Vorbemerkung	
2. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
2.1 Begründung.....	3
3. Einordnung 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 / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	7
8. Auswirkungen	8

0.0 Statistische Grundlagen

0.1 Einordnung

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Rosenheim

Höhe: 496 m ü. NHN

Fläche: 16,23 km²

(Quelle: Wikipedia, 14.04.2020)

0.2 Gemeinde Prutting:

Einwohner: 2880 (31. Dez. 2018)

Bevölkerungsdichte: 178 Einwohner je km²

Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1.806 auf 2.880 um 1.074 Einwohner bzw. um 59,5 %.

(Quelle: Wikipedia, 14.04.2020)

0.3 Einheimischenentwicklung

Entwicklung der Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre im 2-Jahres-Rhythmus:

31.12.2010 2.593

31.12.2012 2.649

31.12.2014 2.734

31.12.2016 2.823

31.12.2018 2.946

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 14.04.2020)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Der Landkreis Rosenheim gewann von 1988 bis 2008 fast 53.000 Einwohner hinzu bzw. wuchs um rund

27 %. Zwischen 1988 und 2018 wuchs der Landkreis von 195.417 auf 260.983 um 65.566 Einwohner bzw. um 33,6 %.

(Quelle: Wikipedia, 27.03.2020)

Bewertung:

Aus den obigen Daten geht hervor, dass alle 2 Jahre ca. 100 Neubürger in die Gemeinde Prutting zuziehen. Ab 2020 ist bei einer gleichbleibenden Entwicklung mit einer schätzungsweisen Einwohnerzahl von über 3.000 Einwohner- mit weiterhin steigender Tendenz- auszugehen.

Haushaltsgröße

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern: 2,03 Personen

(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017)

Durchschnittliche Haushaltsgröße Familien mit Kindern in Gemeinden unter 5.000 Einwohner: 3,42 Personen

(Quelle: Statistisches Bundesamt- Destatis- 2018)

Prutting: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns

Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

Prutting 7,5- unter 10,0 (vgl. Bayern 3,1)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent:

2,5- 7,5 „zunehmend“ (vgl. Bayern +4,0)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

Bewertung:

Im gesamten Chiemgau ist in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erkennen. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region begründet. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 8 und A 93, welche die Städte München, Salzburg und Innsbruck, sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbindet, beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region, dgl. der hohe

Freizeitwert der Region.

Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von bis zu 10 % (Spitzenwert) gegenüber dem Jahr 2031 zu erwarten.

Die Gemeinde Prutting geht von einer Bevölkerungsentwicklung entsprechend der prognostizierten Entwicklung im Landkreis Rosenheim von 8,3 aus.

0.4 Bauerwartungsland

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind folgende Grundstücke als „Bauerwartungsland“ dargestellt, die nicht bebaut sind:

Ortsteil	Straße	Flst.	Flst.	Flst.	m ²	ca. m ²	ca. m ²	m ² ges.
Wolkering	Wachtelweg	1730/1	1729/5 TF	1729/6 TF	700	670	680	2.050
Bamham	Heubergstraße	2616/7			877			877
Edling	Inzenhamer Straße.	1323			458			458
Prutting	Edlinger Straße	280			2600			2.600
Obernburg	Ligusterweg	2350	2351	2353	1508	1400	1300	4.208

10.193

0.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB:

Wohnbauflächen	Ortsteil	Ortsteil	Ortsteil
Stand	Prutting	Bamham	Wolkering
31.12.2014	310 €- 380 €	230 €	280 €
31.12.2016	410 €	260 €-370 €	370 €
31.12.2018	550 €	400 €-500 €	500 €

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

1.Vorbemerkung

Nach der erfolgreichen Erschließung des Baugebietes - Am Queracker (B-Plan Nr. 37 „Am Queracker“) - , ergab sich eine ungeordnete Fläche südlich der Winkelstraße 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 § 13b 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.

Ziel ist primär eine Eigenentwicklung der Gemeinde zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes. Hierdurch kann den aus den jeweiligen Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben

werden, am Heimatort zu siedeln. Ziel der Gemeinde ist erst sekundär die Deckung des Wohnraumbedarfs durch Zuzug.

Der Gemeinde Prutting ist es wichtig, insbesondere den Hauptort Prutting aufgrund der vorhandenen Infrastruktur stetig kontrolliert wachsen zu lassen, aber auch alle weiteren Ortsteile im Gemeindegebiet Prutting. Aus diesem Grund wurden im ganzen Ort Neubaugebiete ausgewiesen. Weitere Ausweisungen in anderen Ortsteilen sind aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bisher nur in wenigen Fällen möglich gewesen.

Grundsätzlich steht die Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Insgesamt sollen derzeit 12 gemeindliche Baugrundstücke mit 28 Wohneinheiten auf ca. 8.256 m² im Einheimischen Modell entstehen. Dazu liegen der Gemeinde rund 70 Bewerbungen für die Vergabe von Bauland für Einheimische vor. Größtenteils handelt es sich bei den Bewerbern um junge Familien. Geht man von einer Bevölkerungsentwicklung von 8,3 % bis zum Jahr 2031 aus, bedeutet dies ein Bevölkerungszuwachs von rund 95 Einwohner (28* 3,42).

Mit der Baulandausweisung soll ein Teil der Bevölkerungsentwicklung der nächsten Jahre bedient werden.

Zumal fast alle Bauherren den Wunsch haben sich ein Eigenheim auf Ihrem eigenen Grundstück zu verwirklichen, sieht sich die Gemeinde Prutting nicht anders in der Lage als durch

Baulandausweisungen der hohen Nachfrage nach Baugrund nachzukommen.

Aufgrund der vielen Bauwünsche der Grundeigentümer ist der Bedarf an Bauland in der Gemeinde Prutting massiv angestiegen. Die Gemeinde reagierte darauf sowohl mit Bauleitplanungen der Nachverdichtung wie auch durch Neuausweisungen. Die nach §1a (2) BauGB geforderte, vorrangige Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung scheiterte jedoch vielfach an der Baubereitschaft bzw.

Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer.

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet um den Innenbereich weiter nachzuverdichten und die Innen- vor der Außenentwicklung zu fördern.

Von der Gemeinde wurden- um Flächen zu sparen- in mehreren Neubaugebieten auch verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) zugelassen.

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 Rinsensee, etwa 10 km nordöstlich von Rosenheim.

3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde als „allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt¹, 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“ bezeichnet², 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 derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting³ 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.

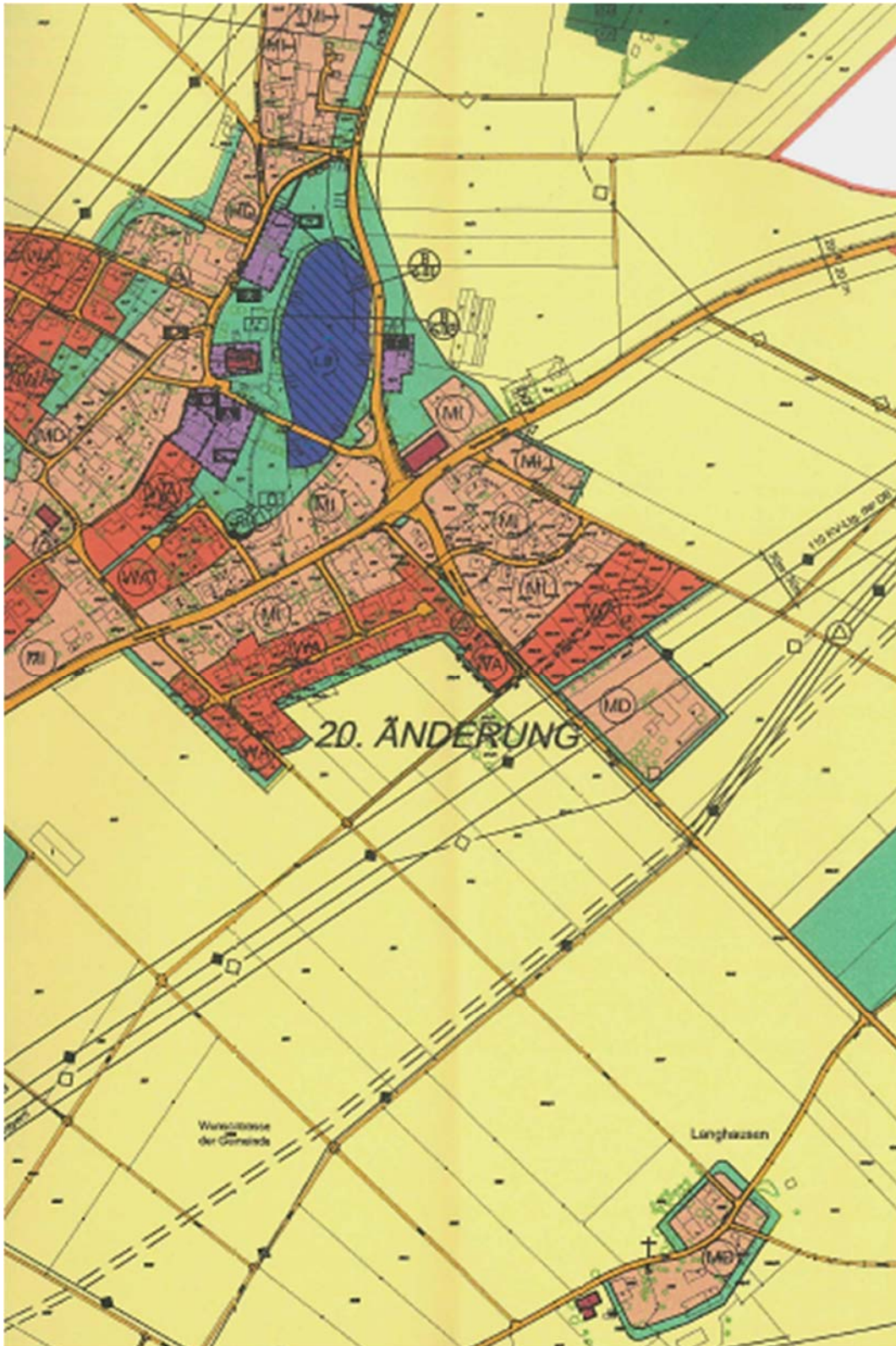


Abb. 1 Ausschnitt des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting.
(Quelle: Gemeinde Prutting)

¹Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Anhang 2 Strukturkarte](#)

²Regionalplan 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 Bayerischen Vermessungsämter.



Abbildung 2 Übersichtskarte 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.

Laut § 13 b BauGB sind im Geltungsbereich keine Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO oder sonstige andere Nutzungen zulässig. Im Geltungsbereich sind ausschließlich Gebäude zur reinen Wohnnutzung zulässig.

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 Winkelstraße 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 Winkelstraße/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
S A K Ingenieurgesellschaft mbH
Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
wurden folgende Kosten ermittelt:

- Straßenbau inkl. Straßenentwässerung	110.000 €
- Straßenbau ohne Entwässerung	64.000 €
- Straßenbau Wendepplatz	40.000 €
- Straßenbau DoB	72.000 €
- Beleuchtung	7.500 €
- Schmutzwasserkanal	36.000 €
- Gehweg	4.800 €
- Wasserleitung	108.000 €

Kosten (netto) ohne Nebenkosten		442.300 €
Mehrwertsteuer	19 %	84.037 €
Kosten (brutto) ohne Nebenkosten	gerundet	526.000 €
Nebenkosten	15 %	78.900 €
Kosten (brutto) mit Nebenkosten	gerundet	<u>605.000 €</u>

Der gesamte Kostenbetrag beziffert sich mit Nebenkosten gerundet auf **605.000 €**.

7. Umweltbericht / Eingriffsregelung 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, es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden Menschen.

Aufgestellt:

Obernburg, _____ 2020

WING GmbH

Mathias Wimmer _____

Prutting, _____ 2020

Gemeinde Prutting

Hans Loy, 1. Bürgermeister _____