



Gemeinde Prutting

Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

zum Entwurf vom 21.11.2019
in der Fassung vom 09.02.2021

Städtebau

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Grünordnung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

01. Vorbemerkung
02. Städtebauliche/ grünordnerische Ziele
03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung
04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes
05. Berührte städtische und private Planungen
06. Bestandsanalyse
07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
08. Festsetzungen
09. Grünordnung
10. Örtliche Bauvorschriften
11. Hinweise
12. Flächenbilanz
13. Umweltbericht
14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen
16. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In der Gemeinde Prutting besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnungen und Baugrundstücken. Vor dem Hintergrund der teils exorbitant steigenden Grundstücks- und Immobilienpreise insbesondere in Ballungsräumen zielen Einheimischen- Modelle der Gemeinde Prutting darauf ab, auch den weniger begüterten Mitgliedern der örtlichen Bevölkerung, insbesondere jungen ortsansässigen Familien, den Erwerb angemessenen Wohnraums in ihrer Heimatgemeinde zu ermöglichen. Auf diese Weise sollen eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und der soziale Zusammenhalt in der Gemeinde gewahrt und einer erzwungenen Abwanderung von Einheimischen entgegengewirkt werden. Durch den 55 %igen Anteil an freiverkäuflichem Bauland bei Neuausweisungen ist trotzdem eine ausgewogene Mischung von Einheimischen und einem potenziellen Zuzug von auswärts gewährleistet. Bei den zu überplanenden Flächen in Wolkering handelt es sich um verhandelte und verfügbare Flächen zur Schaffung von Bauland für Einheimische. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ist in Anlage A1 zur städtebaulichen Begründung ausführlich dokumentiert.

Der Bebauungsplan wird im normalen Verfahren nach § 2ff BauGB aufgestellt in Form eines „Schlanken Bebauungsplanes“.

Der Bebauungsplan ist gegliedert in die Abschnitte Planzeichnung, Festsetzungen (durch Planzeichen und Text), Grünordnung, örtliche Bauvorschriften und Hinweise.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes wurde auf ein erforderliches Mindestmaß zurückgeführt, das die städtebauliche Qualität sichert ohne die Umsetzung zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan). Die Darstellungen des Planinhaltes werden ggf. durch ergänzende Hinweise zu den Festsetzungen/ Vorschriften erläutert.

In den Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan integriert. Dabei wird unterschieden nach Festsetzungen nach §9(1)25 BauGB) und einer Grünordnung nach den Naturschutzgesetzen mit Maßnahmen, Pflanzregeln, Pflanzlisten.

In den Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO integriert, die die örtliche Bau-tradition im Ortsteil sichern ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes zu sehr einzuschränken (schlanker Bebauungsplan).

Im Hinweisteil wurden nur solche Hinweise aufgenommen, die ergänzend zum Festsetzungs- und Verordnungsteil die Planlesbarkeit erleichtern (weitere Planzeichen) bzw. die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text).

02. Städtebauliche/ grünordnerische Ziele

Städtebau

- Entwicklung von Wohnbauflächen für Einheimische (45%) und zur freien Veräußerung (55%),
- Ermöglichung von Grundstücksteilungen mit Baurecht im Sinne des Pruttinger Einheimischen Modells,
- 1-/2 reihige Bebauung mit Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung,
- Freihaltung der Ringkanaltrasse von Überbauungen/ Verkehrsflächen,
- Erschließung des Baugebiets über eine Stichstraße mit Verbindungsspanne zum Falkenweg,
- Beschränkung der Baugestaltung auf ortsspezifische Gegebenheiten.

Grünordnung

- Randbegrünung des Baugebiets nach Südosten und Südwesten zur freien Landschaft,
- Randbegrünung der Erschließungsstraße,
- Durchgrünung der Grundstücke,
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes,
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft für Verkehrsflächen durch Abbuchung vom Ökoko-konto der Gemeinde Prutting,
- Nutzung von Synergieeffekten Ausgleichsmaßnahmen/ Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung.

03. Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Landesentwicklungsprogramm Bayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 01.01.2020

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP 3.3)

Regionalplan 18 Südostoberbayern i.d.F. der Teilfortschreibung vom 30.05.2020

Eine organische Siedlungsentwicklung soll regelmäßig gewährleistet sein (RP 18 All 1).

Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft und die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden. (RP 18 B I 2.1)

04. Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

BNatSchG i.d.F.v. 01.12.2019

Die für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden (...) für Teile eines Gemeindegebiets in Grünordnungsplänen dargestellt (§11(1)1 BNatSchG).

Wenn mit der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist, ist nach dem Leitfaden für die Anwendung der Eingriffsregelung zu prüfen, in welchem Umfang ökologische Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen sind (sinngemäß §18(1) BNatSchG).

BayNatSchG i.d.F.v.10.12.2019

Grünordnungspläne sind von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist; sie können dabei auf Teile des Bebauungsplans beschränkt werden. (Art.4(2)2 BayNatSchG).

05. Berührte gemeindliche und private Planungen

Flächennutzungsplan (1998) 2019

Wolkering ist im zentralen Bereich als „Dorfgebiet“ dargestellt. Dieses ist im Norden, Westen und Süden von allgemeinen Wohngebieten umgeben. Der Ortsrand von Wolkering ist nur teilweise eingrünert. Das Plangebiet ist in der westlichen Teilfläche als Fläche für Ortsrandeingrünung dargestellt, in der östlichen Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft.

Bebauungspläne

Nr. 13 Wolkering Schwalben-/ Meisenweg (2006)

Nr. 28 Wolkering Finkenweg (2012)

Kommunale Satzungen und Verordnungen der Gem. Prutting- hier besonders

Bauland für Einheimische Vergaberichtlinien der Gemeinde Prutting i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.d.F.v. 05.02.2019

Abstandsflächensatzung v. 19.01.2021

Stellplatzsatzung, Entwurf v. 11.01.2021

Objektplanungen und Bauwünsche von Grundstückseigentümern im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

06. Bestandsanalyse

Lage

- Wolkering ist einer der 32 Ortsteile der Gemeinde Prutting und liegt zwischen den angrenzenden Städten Rosenheim (Oberzentrum) und Bad Endorf (mögliches Mittelzentrum) in unmittelbarer Nähe der Staatsstraße St 2095. Der ursprünglich landwirtschaftlich geprägte Weiler hat sich zu einer Wohnsiedlung entwickelt, die jetzt inselartig innerhalb ausgedehnter Landwirtschaftsflächen liegt.
- Wolkering ist naturräumlich Teil der biogeographischen Region 2 „kontinental“, der Großlandschaft 2 „Alpenvorland“, der Naturraum- Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“, der Naturraum- Einheit 038 „Inn- Chiemsee- Hügelland“, der Naturraum- Untereinheit 0038-A „Jungmoränenlandschaft des Chiemsee- Hügellandes“.
- In naher Umgebung befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet 25 (Simssee und Umgebung einschl. Prential).
- In naher Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00111.01 Simssee und Umgebung.
- In naher Umgebung befindet sich das Naturschutzgebiet NSG-00433.01 Südufer des Simssees.
- In naher Umgebung befinden sich keine kartierten Biotope.

- Wolkering ist im Bayernatlas- Teil Hochwassergefahrenflächen- wie folgt gelistet:
 HQ100 häufig -
 HQ100 -
 HQ extrem -
- Wolkering ist im Bayernatlas nicht als wassersensibler Bereich aufgeführt.
- In Wolkering befinden sich keine kartierten Baudenkmäler/ Bodendenkmäler.
- Im westlichen Teil von Wolkering tangieren Hauptversorgungsleitungen den Ortsteil (110 kV- Ltg. der DB, Gas- Ltg. der Stadtwerke München- Erdgas Südbayern).

Plangebiet

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Wolkering. Es ist unbebaut und verläuft annähernd eben. Es fällt Richtung Südosten (Grundstücksgrenze) stetig um ca 1 m. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist ohne jede Vegetation. An der nordwestlichen Grundstücksgrenze verläuft der SW- Ableitungskanal DN 300 des AZV Simssee. Die Überdeckung der Leitung beträgt im ungünstigsten Punkt nur 65 cm. In der Wolkeringer Str. befindet sich eine Versickerungsanlage der Straßenentwässerung mit Schlammfang und Sickerbrunnen.

Erschließung

Das Plangebiet liegt mit seiner Nordostseite direkt an der der Wolkeringer Str.. Zu den Ver- und Entsorgungsleitungen bestehen Anschlussmöglichkeiten.

Geologie

Das Plangebiet ist im Bayernatlas- Teil Geologische Karte von Bayern 1:500.000 wie folgt beschrieben:

- Geologische Einheit: Moräne (Till), würmzeitlich
- Gesteinsbeschreibung:
 unbekannte Mischung verschiedener Gesteinskomponenten, mit wechselnden Anteilen bindiger und nichtbindiger Lockergesteine sowie Festgesteine

Grundwasser/ Schichtenwasser

Das Plangebiet liegt im voralpinen Moränengebiet ohne zusammenhängende Grundwasservorkommen.

Versickerung:

Nach Angabe der Gemeindeverwaltung ist im Westen von Wolkering keine Versickerung möglich, was zur Anlage von drei Regenrückhaltebecken geführt hat. Dagegen ist der Ostteil des Ortsteils versickerungsfähig, was zum Bau der Versickerungsanlage zur Straßenentwässerung in der Wolkeringer Str. nördlich des Planbereichs geführt hat. Es wird erwartet, dass die Versickerungsfähigkeit für das ganze Plangebiet gilt.

07. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Städtebau

- 1 seitig 1-/2 reihige bebaute Stichstraße außerhalb der Kanaltrasse mit Straßenverbindung zum Falkenweg,
- Einfamilienhäusern mit Einliegerwohnung gleicher Grundfläche,
- 2 Bauräume pro parzelliertem Grundstück
- Doppelgaragen pro Wohngebäude mit direkter Garageneinfahrt von der Straße, ersatzweise mit indirekter Zufahrt vom Hof (Garage im Mündungsbereich der Erschließungsstraße),
- Gestaltungsvorschriften nur zu Dächern, Dachaufbauten, Solaranlagen, Einfriedungen, Sichtschutzwänden.

Grünordnung

- Blumenwiese über Kanaltrasse (Ausgleichsfläche),
- Streuobstwiese (Ausgleichsfläche, Randeingrünung),
- 1- seitig straßenbegleitende Bäume, Baumtor bei Straßenanfang,
- Pflanzgebote zu Hausgärten, Bauteilbegrünung.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden folgende Bebauungsvarianten im Gemeinderat abgewogen und verworfen:

- 2- seitig 1 reihig bebaute Stichstraße mit 1- seitigem Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m und schmaler Straßenverbindung zum Falkenweg,
- 1- seitig 1 reihig bebaute Stichstraße außerhalb der Kanaltrasse mit 1- seitigem Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m und schmaler Straßenverbindung zum Falkenweg,

- 1- seitig 1- 2 reihig bebaute Stichstraße auf der Kanaltrasse mit 1- seitigem Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m und schmaler Straßenverbindung zum Falkenweg.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 30.09.2020 eine Anliegerversammlung abgehalten, in der spezielle Wünsche der Grundstückseigentümer gesammelt wurden. Diese wurden dann zusammen mit einer Wertung des Planers am 10.11.2020 in einer Gemeinderatssitzung vorgestellt, in einer Bauausschusssitzung diskutiert und in der Gemeinderatssitzung am 15.12.2020 beschieden. Der überarbeitete Entwurf beruht auf diesen Beschlüssen.

08. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung
gem. städtebaulicher Zielsetzung

02. Maß der baulichen Nutzung

GR nach §19(2) BauNVO

Das Maß der Grundfläche entspricht ortsüblichen Einfamilienhäusern.

Eine zusätzliche Grundfläche für Wohnterrassen (ohne und mit Überdachung) in definierter Größe wurde festgesetzt, da mit der Grundfläche nach §19(2) BauNVO das Maß der baulichen Hauptnutzung festgesetzt wird und Terrassen als mitzurechnender Teil der Hauptnutzung die zulässige Gebäudegrundfläche verringern würden.

Analog zu den Terrassen wurde auch für die Projektionsfläche von Balkonen und Außentreppen als Teil der Hauptanlage eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt.

Die zusätzliche Grundfläche für Außentreppen in definierter Größe wurde festgesetzt, um Mehrgenerationennutzungen der Einfamilienhäuser mit jeweils abgeschlossener Wohnung im EG und OG zu ermöglichen.

Die Ergänzungen zur festgesetzten Grundfläche sollen sicherstellen, dass der Hauptbaukörper unabhängig der dazugehörigen Bauteile für die Wohnnutzung im Freien bzw. der Erschließungsanlagen außerhalb der Gebäude eindeutig definiert ist.

GR nach §19(4) BauNVO

Die Überschreitung der Grundflächen im Rahmen des §19 (4) Satz 2 BauNVO wurde durch eine abweichende Bestimmung neu definiert, da die 50% Überschreitungsregelung nicht ausreicht, um die nach anderen Vorschriften/ Erfordernissen notwendigen Flächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Nebenanlagen innerhalb dieser Flächenbeschränkung unterzubringen. Das Maß der GRZ nach §19(4) BauNVO entspricht bürointernen Erfahrungswerten.

Wandhöhe

Das Maß der Wandhöhe entspricht einem Gebäude mit 2 Vollgeschoßen und einem Dachgeschoß. Der Ausbau einzelner Räume im Dachgeschoß ist möglich.

Höhenlage

Eine zulässige Höhenlage der baulichen Anlage wurde als Bezugshöhe zur Wandhöhenregelung erforderlich und als Höhe über Normalnull als Höchstmaß festgesetzt. Entsprechend dem Standard bei städtebaulichen Planungen wurde die Höhenlage der Gebäude auf die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoß bezogen.

Die Ermittlung der Höhenlage erfolgte anhand einer fiktiven Straße zwischen den gegebenen Anschlusspunkten und dem Geländeverlauf. Die Geländevermessung erfolgte durch das Ing. Büros Marcus. Die Festsetzung der Höhenlage berücksichtigt das Gefälle des Geländes nach SO und weitgehend die Empfehlung des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheims nach Oberkante Kellerdecke von mindestens 25 cm über Gelände. Da es neben dem Belang der Schadensbegrenzung bei Starkregenereignissen auch gleichwertige Belange der Barrierefreiheit gibt, bauordnungsrechtliche Belange der Abstandsflächenregelung und auch gestalterische Belange, wurde die Höhenlage nicht zwingend sondern nur als Höchstmaß festgesetzt.

Um auf die Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen bei vom Höchstmaß abweichenden Höhenlagen hinzuweisen, wurden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude

Die Festsetzung soll eine Gleichbehandlung der Einzelhäuser sicherstellen.

03. Bauweise/ Baugrenzen

Die Bauweise und die Anordnung der Bauräume im Geltungsbereich entsprechen dem finalen Beschluss des Gemeinderats.

Die Bauräume wurden grundflächenbezogen mit begrenzt erweitertem Gestaltungsspielraum für die Situierung von Häusern festgesetzt. Der Bauraumversatz soll die geplante bewegte Gebäudeanordnung sichern.

Aufgrund der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächen für Wohnterrassen, Balkone, Außentrep-
pen und Standgauben wurde analog dazu eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen für
diese Gebäudeteile erforderlich.

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen

Die Garagen- Bauräume umfassen sowohl Anlagen mit direkter Straßenzufahrt (Regelanordnung)
als auch Anlagen mit indirekter Zufahrt parallel der Straße (Einzelhaus im Mündungsbereich der Er-
schließungsstraße in die Wolkeringer Straße). Insbesondere sollte der Mündungsbereich nicht durch
eine zusätzliche Garageneinfahrt verunklart werden.

Einer Verödung des Straßenraums wird durch festgesetzte straßenbegleitende Bäume und der vor-
geschriebenen Begrünung von straßenseitigen Garagenwänden ohne Toreinfahrten entgegenge-
wirkt.

Stellplätze

Da die Stellplatzsatzung Prutting v. 11.01.2021 erst im Entwurf vorliegt, wurde der Stellplatzbedarf im
Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Entwurf der Stellplatzsatzung geregelt.

Nebenanlagen

Gemäß allgemeinem Bedarf bei Wohngrundstücken.

05. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Die Lage der Erschließungsstraße wurde außerhalb der Leitungstrasse des Abwasserkanals gelegt,
um aufwendige Sicherungsmaßnahmen des Kanals bei einer Überlagerung mit der Verkehrsfläche
zu vermeiden.

Die Breite der Straße sowie der Verbindungsstraße entsprechen einem Gemeinderatsbeschluss.
Der Radius der Mündungstropete berücksichtigt den Platzbedarf des dreiaxigen Müllfahrzeugs
bei der Einfahrt bzw. bei dessen Ausfahrt.

Sichtdreieck

Gem. Gemeinderatsbeschluss vom 09.02.2021 soll das westliche Sichtfeld bei der Einmündung der
Erschließungsstraße in die Wolkeringer Str. aus der Plandarstellung entfallen, so dass das Grundstück
Fl.Nr. 1683/6 komplett außerhalb des Geltungsbereiches des Baugebiets zu liegen kommt. Da das
beidseitige Sichtdreieck größtenteils auf öffentlichem Straßenraum bzw. auf derzeit unbebaubaren
Flächen zu liegen käme, wurde die Nutzungsbeschränkung nur auf das Baugrundstück Fl.Nr. 1683/T
beschränkt. Die Sichtfelder basieren auf einer Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h und damit auf
einer Schenkellänge des Sichtdreiecks für bevorrechtigte Kraftfahrzeuge von 70 m bei einer Anfah-
sicht für wartepflichtige Fahrzeuge von 5 m. Die Konturen der Sichtfelder wurden hinweislich darge-
stellt und die anteilige Fläche im Baugebiet mit Nutzungsbeschränkungen belegt.

06. Einzelbäume

Die mit Arten- und Standortbindung festgesetzten Straßenbäume sollen in regelmäßigen Abständen
die Straße gestaltend begleiten. Die Gebietseinfahrt wurde durch ein Baumtor markiert.

07. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan unterscheidet nach §9(1)20 BauGB festsetzbare Flächen mit Zweckbestimmung
und Maßnahmen und eine Grünordnung nach §11(1)1 BNatSchG mit Maßnahmen, Pflanzregeln,
Pflanzlisten. Mit der Integration in den Bebauungsplan erhalten diese Rechtskraft.

Der private Grünstreifen nordwestlich der Erschließungsstraße (Ausgleichsfläche 1) soll als Saumbio-
top entwickelt werden, der pflegeleicht ist und der die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte
Freihaltefläche über dem Kanal ökologisch aufwertet.

Die private Ortsrandeingrünung (Ausgleichsfläche 2) soll die baulichen Anlagen schonend in die
Landschaft einbinden ohne sie von der Landschaft auszugrenzen. Streuobstwiesen sind ein bewähr-
tes Gestaltungselement der dörflichen Kulturlandschaft und erfüllen naturschutzrechtliche Forderun-
gen mit Forderungen der Raumplanung.

Die Ausgleichsfläche für die Straßen werden vom Ökokonto der Gemeinde Prutting abgebucht.

08. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich nach Zielvorgabe

Die Anordnung der Bauräume wurde anhand der Wandhöhen und der Abstandsflächenregelung
gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Novellierung von 2018 entwickelt. Da die
erneut novellierte Bauordnung bereits am 01.02.2021 in Kraft trat, wurde deren Gültigkeit gesondert
festgesetzt, allerdings mit den Abweichungen zur Tiefe der Abstandsfläche gem. der Abstandsflä-
chensatzung der Gemeinde Prutting vom 19.01.2021.

09. Grünordnung

Die Grünordnung konkretisiert die Maßnahmen auf den Grünflächen und enthält Maßnahmen zur Grundstücksbegrünung/ Bauteilbegrünung.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben und als solche verordnet.

Die Grünordnung wurde ergänzt durch die Hinweise auf Pflanzabstände nach Art. 48/ 49 AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs), Lichtraumprofile von Gehölzen. Eine Beachtung könnte Nachbarschaftskonflikte vermeiden.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden auf wenige allgemeine Vorschriften und Hinweise zur örtlichen Bautradition beschränkt, um die künftige Gestaltung der Gebäude nicht zu sehr einzuengen (Dachlandschaft, solare Energieanlagen, Einfriedungen).

Die Regelungen zu Zulässigkeit, Standort und Größe von Dachaufbauten/ Dacheinschnitten sind Voraussetzung zur Verfahrensfreiheit von Dachgeschossausbauten.

Die Vorschriften zu Einfriedungen wurden erforderlich, da es auch in Wolkering Tendenzen der Grundstücksabschottung gibt und diesen gegengesteuert werden soll.

Auf weitere Vorschriften wurde zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit verzichtet.

11. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis/ Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind, ergänzt durch Hinweise zu Risiken und deren Schadensminimierung.

12. Flächenbilanz

Bauflächen	ca. 0,5458 ha	ca. 66 %
Verkehrsflächen	ca. 0,1120 ha	ca. 14 %
Grünflächen	ca. 0,1650 ha	ca. 20 %
davon Blumenwiese (1)	ca. 0,0534 ha	
davon Ortsrandgrün (2)	ca. 0,1116 ha	
<hr/>		
Geltungsbereich	ca. 0,8228 ha	100 %

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

13. Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der städtebaulichen Begründung (Anlage A2)

14. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die geplanten Baumaßnahmen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 21 BNatSchG), der auszugleichen ist.

Im Zuge der Entwurfsplanung wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesene Baufläche nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt und im Umweltbericht dargestellt. Dort wird auch der Nachweis der Ausgleichsflächen geführt und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Der Ausgleich für die Bauflächen erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches. Der Flächenanteil von 1.638 m² für Ausgleichsmaßnahmen wurde innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen und als Ausgleichsfläche einschl. der Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Der Ausgleich für die Verkehrsflächen erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Prutting.

15. Berücksichtigung berührter Ziele, Grundsätze und Planungen

Berührte Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die unter Abschnitt 03 genannten Ziele und Grundsätze der Raumplanung wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts und der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB.

Eine Einbeziehung des östlichen Teils des Grundstücks Fl.Nr. 1683/6 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes scheiterte am Widerstand des Grundstückbesitzers und damit an dem Planungserfordernis. Da mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ damit aber automatisch Baurecht nach § 34 BauGB entsteht, wurde die Fläche zumindest in der parallel durchgeführten Flächennutzungsplanänderung als Baufläche dargestellt.

Berührte Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Die unter Abschnitt 04 dargestellten Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes wurden Grundlage des städtebaulichen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend §9 BauGB sowie der Grünordnung.

Eine Umweltprüfung wurde durchgeführt.

Der Ausgleichsbedarf wurde entsprechend der Eingriffsregelung ermittelt und Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen als Festsetzung in den Bebauungsplan integriert. Der Ausgleich für die Verkehrsflächen erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto der Gemeinde Prutting.

Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasserrecht“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt werden am Verfahren beteiligt.

Berührte gemeindliche und private Planungen

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert. Die bestehenden Darstellungen Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft wurden geändert in „Allgemeines Wohngebiet“ und „Grünfläche“.

Die Präambel zu „Bauland für Einheimische Vergaberichtlinien der Gemeinde Prutting“ wurde auszugsweise in der Anlage 1 „Erforderlichkeit der Bauleitplanung“ integriert.

Private Objektplanungen und Bauwünsche wurden auf Ihre Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans geprüft und bei Verträglichkeit in den Festsetzungen berücksichtigt.

16. Auswirkungen

- Mit Realisierung der Planung wird das Potenzial an Baugrundstücken zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes im Ortsteil Wolkering erhöht.
- Die Gemeinde kann für ihr Programm „Bauland für Einheimische“ Grund erwerben und nach den Vergaberichtlinien kostenneutral an Gemeindeglieder weitergeben.
- Mit der Planung können die beschriebenen Ziele und Grundsätze der Raumplanung, des Umweltschutzes und sonstiger berührter Planungen realisiert werden.
- Mit der Planung können die beschriebenen ortsplannerischen Ziele realisiert werden.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen Baukosten für Erschließungsmaßnahmen auf die Grundstückseigentümer zu. Nach deren Herstellung sind die Anlagen der Gemeinde Prutting zu übereignen.
- Bei Realisierung der Bauleitplanung kommen Baukosten für Ausgleichsmaßnahmen auf die Grundstückseigentümer zu.

Kolbermoor, 09.02.2021,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1998
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan i.d. aktualisierten Fassung/ Huber Planungs- GmbH/ 2019
Bauland für Einheimische Vergaberichtlinien/ Gemeinde Prutting/ 05.02.2019
Abstandsflächensatzung/ Gemeinde Prutting/ 19.01.2021
Stellplatzsatzung/ Gemeinde Prutting/ Entwurf v. 11.01.2021

digitale Flurkarte/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 24.07.2019

Spartenplan/ Gemeinde Prutting/ aus GIS exportiert am 22.11.2019
Geländevermessung/ Ing. Büro Marcus/ 20.01.2020

Raumstruktur/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Zielkarte 1/ Internetabruf am 03.04.2020

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Übersichtskarte zur Darstellung der landschaftlichen Vorbehaltsgebiete/ Internetabruf am 03.04.2020

Naturräumliche Gliederung/ Regionaler Planungsverband Südostoberbayern- Begründungskarte zu B I 3.1/ Internetabruf am 03.04.2020

Landschaftsschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 03.04.2020

Naturschutzgebiete/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 03.04.2020

Biotopkartierung/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 03.04.2020

Hochwasser/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 03.04.2020

Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 03.04.2020

Geodaten/ Bayernatlas- Geobasisdaten/ Internetabruf am 03.04.2020

Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 03.04.2020

diverse private Objektplanungen und Bauwünsche

Erhebungen bei Ortseinsicht/ Dipl. Ing. Franz Fuchs, Dipl. Ing.(fh) Christoph Fuchs/ 2019, 2020

Anlagenverzeichnis

Anlage A1: Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Anlage A2: Umweltbericht