

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim



26. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich „Langhausen“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 26.01.2021

VORENTWURF



Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	2
2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	2
3. Planung.....	3
4. Alternative zur Planung	3
5. Erschließung	3
6. Anlagen.....	4

1. Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Prutting hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.07.2020 die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“ beschlossen. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich als Dorfgebiet bzw. Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das gesamte Planungsgebiet soll künftig als Dorfgebiet bzw. Ortsrandeingrünung dargestellt werden. Damit möchte die Gemeinde die Errichtung eines Wohngebäudes im direkten Anschluss des Ortsteiles Langhausen ermöglichen und dadurch den Verbleib einer jungen Familie am Heimatort bzw. in direkter Nähe des Elternhauses sichern.

Das geplante Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Ökologisch besonders wertvolle Standorte sind nicht betroffen, und durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann der Eingriff natur- und landschaftsverträglich gestaltet werden. Der ökologische Ausgleich wird im Bebauungsplanverfahren geregelt, welches parallel zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

2. Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt zentral in der Gemeinde Prutting, ca. 1 km südlich des Hauptortes und beträgt ca. 1,7 ha. Im Süden befinden sich der Wald Daxerholz und der Litzelsee sowie ein Kiestagebau, in allen anderen Richtungen breiten sich landwirtschaftliche Flächen aus.

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 ist festgelegt, dass in diesem Teilraum eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung gewährleistet sein soll. Gleichzeitig enthalten sowohl das Landesentwicklungsprogramm als auch der Regionalplan

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, [Verordnung und Anhang 2 Strukturkarte](#), abgerufen am 06.11.2020

² Regionalplan Südostoberbayern, [Zusammenhängender Textteil und Karte 1 Raumstruktur](#), abgerufen am 06.11.2020

26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“
Begründung, Fassung vom 26. Januar 2021

Ziele zum Schutz der Umwelt, zur Förderung der Land- und Forstwirtschaft und zur sparsamen Flächennutzung.

Das Planungsgebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der für das geplante Vorhaben erforderliche Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt.

3. Planung

Geplant ist die Errichtung eines Einzelhauses/Wohngebäudes mit Doppelgarage sowie die Herstellung einer Streuobstwiese als Ausgleich im direkten Anschluss an die vorhandene Bebauung Langhausen 6. Es handelt es sich um eine Erweiterung des bebauten Bereiches im Außenbereich.

4. Alternative zur Planung

In der Erarbeitung einer Bedarfsprüfung im Jahr 2020-2021 wurden die unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen für Wohngebiete in der Gemeinde aufgezeigt und bewertet (siehe Anlage 2). Die Gemeinde bevorzugt grundsätzlich Innenentwicklung vor Außenentwicklung, aber aufgrund des großen einheimischen Wohnbedarfes (es liegen derzeit rund 70 Bewerbungen für die Vergabe von Bauland für Einheimische vor) und des Mangels an verfügbaren Flächen im Innenbereich (sämtliche vorhandenen Baulücken sind in Privatsitz), wurden kürzlich zwei neue Wohngebiete ausgewiesen: „Wolkering Süd“ (Bebauungsplan Nr. 45) und „Prutting, Am Winkel“ (Bebauungsplan Nr. 51). Diese Neubaugebiete könnten eine Alternative zur vorliegenden Planung darstellen, da sie allerdings nur 12 gemeindliche Baugrundstücke bzw. 28 Wohneinheiten umfassen, besteht weiterhin eine Unterdeckung des einheimischen Wohnbedarfes.

Mit Blick auf die alternde Bevölkerung und den damit verbundenen wachsenden Pflegebedarf begrüßt die Gemeinde die Ansiedlung jüngerer Menschen in direkter Nähe zu ihren Eltern. Das vorliegende Vorhaben stellt somit die einzige Möglichkeit dar, diesem Ziel gerecht zu werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Erweiterungsfläche eine Intensivwiese bleiben. Allerdings würde die Gemeinde somit die Möglichkeit verlieren den Verbleib einer jungen Familie am Heimatort bzw. in direkter Nähe des Elternhauses zu sichern.

5. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Staatsstraße 2095 über die Kampenwandstraße (Straße von Bamham über Rotterstetten nach Langhausen) oder von der Staatsstraße 2095 über die Edlinger Straße. Die nächste Bushaltestelle liegt im Hauptort Prutting und ist etwa 1 km entfernt. Das bestehende Straßennetz ist für das geplante Vorhaben ausreichend.

Die Energie- und Telekommunikationsversorgung ist bereits durch einen Anschluss an die entsprechenden Netze der örtlichen Anbieter sichergestellt.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist bereits durch einen Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz gesichert.

26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“
Begründung, Fassung vom 26. Januar 2021

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt bereits über das gemeindliche Kanalnetz.

6. Anlagen

1. Umweltbericht für die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Langhausen“ und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 52 „Langhausen“, Stand Januar 2020

2. Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen, Planungserfordernis Gemeinde Prutting, Stand Februar 2021

Prutting, _____
Gemeinde Prutting

1. Bürgermeister, Johannes Thusbaß