

GEMEINDE PRUTTING



**BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr.28
„Wolkering Finkenweg “ 4. Änderung
Im kombinierten beschleunigten
Bauleitplanverfahren
nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB**

Planung
Josef Sommerer
Architekt
Langhausener Straße 8
83134 Prutting
08036-3919

<u>Inhalt</u>	Seite
I. <u>Wahl des Verfahren</u>	2
I.1 Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung.....	3
I.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	3
I.3 Lage des Plangebiets.....	4
I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand.....	4
I.5 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. städtebauliche Daten.....	6
II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	7
II.8. Brandbekämpfung, Löschwasserversorgung.....	7
II.9. Immissionsschutz.....	7
II.10. Auswirkungen	8
Anlage: Auflistung der vorgenommenen Änderungen.....	9

I. Wahl des Verfahrens

Die Bebauungsplanänderung wird im kombinierten beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB und § 13 b BauGB durchgeführt, da die hierfür notwendigen Voraussetzungen wie folgt gegeben sind:

§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung

- 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 weiteren 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).

§ 13b Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen.

Von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, dem Monitoring, und der zusammenfassenden Erklärung, wird abgesehen. Weiterhin wird auf Angaben nach §3 Abs.2, Satz 2 BauGB welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, verzichtet.

Begründung

I.1 Anlass der Planung, Ziel und Zweck der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 1723/4 beantragte die Aufnahme seines Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Gemeinde Prutting nahm diesen Umstand und einen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehenden Bauwunsch des Grundeigners von Flurstück Nr. 1726 zum Anlass, Festsetzungen des Urbebauungsplanes sowie der ersten bis dritten Änderung zu überprüfen und gegebenenfalls zu ändern.

Weiterhin sollen im Zuge der Novellierung der bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die von der Gemeinde neu erlassenen örtlichen Bauvorschriften (Abstandsflächensatzung, Einfriedungssatzung, Stellplatzsatzung, Werbeanlagensatzung) umgesetzt werden.

Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung der zusätzlichen Bauparzelle, die Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung und die Anpassungen an die aktuelle Nutzungssituation.

Der Gemeinderat Prutting hat daher in seiner Sitzung vom 16.06.2020 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wolkering Finkenweg“ beschlossen. Mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 13.07.2021 wurde die Wahl der Art des Bauleitplanverfahrens vom Regelverfahren zum kombinierten beschleunigten Verfahren aufgrund des Baulandmobilisierungsgesetzes geändert.

I.2 Vorbereitende Bauleitplanung



Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan (Stand Juli 2020) stellt die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO und das Flurstück Nr. 1723/4 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der

Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. (§ 13a Abs.2 Nr.2 BauGB).

I.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 12.331 m² liegt am nordwestlichen Ortsrand von Wolkering. Das Gelände fällt nach Norden und Westen hin leicht ab. Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an. Im Norden und im Westen schließen landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünland und Ackerflächen an.

I.4 Bisherige Nutzung und Vegetationsbestand

Die Bebauung des Plangebietes setzt sich vorwiegend aus Wohngebäuden mit Satteldächern und mit bis zu zwei Vollgeschossen zusammen. Die Gärten der bebauten Grundstücke sind hauptsächlich mit Laub- und Obstbäumen sowie mit Strauchgehölzen bepflanzt.

I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen Flurstück Nr. 1725, 1726/10, 1726/11 und das Regenrückhaltebecken auf Flurstück Nr. 1722/5 befinden sich in Gemeindebesitz, die weiteren Flächen sind in Privatbesitz.

II. Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Gemäß Flächennutzungsplan wird die bauliche Nutzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Da das „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten bleiben soll, sind vorwiegend Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO "Wohngebäude", § 4 Abs. 2 Nr.2 BauNVO "die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe" sowie § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" zulässig. Weiterhin werden Nutzungen nach §13 BauNVO "Gebäude und Räume für freie Berufe" zugelassen.

Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO "Schank- und Speisewirtschaften", sowie § 4 Absatz 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ von 0,22 wird auf eine GRZ 0,25 angehoben.

Für Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche zugelassen, da diese nicht wie die übrigen baulichen Anlagen raumbildend und somit städtebaulich relevant sind.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 50% der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO bezeichneten Anlagen reicht nicht aus. Deshalb wird abweichend von dieser Überschreitungsregelung eine höchstzulässige Grundflächenzahl von bis zu GRZ II: 0,50 und auf den zu verschmelzenden Flurstücken 1726/5 und 1726/16 bis zu GRZ II: 0,56 neu definiert. Der höhere Wert von GRZ II: 0,56 ergibt sich aus dem höheren Stellplatzbedarf bedingt durch das Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten.

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 überhohe Gebäude in Erscheinung treten.

Innerhalb des Schutzstreifens der 110kV – Bahnstromleitungen bestehen Beschränkungen der maximalen Bauhöhe einschließlich aller Aufbauten (wie Kamine, Reklametafeln, Dachständer, Antennen usw.). Deshalb wurden in diesem Bereich differenzierte Wandhöhen festgesetzt.

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen entspricht der umgebenden Bebauung.

Um familiengerechte Wohnungen zu gewährleisten, wurden Regelungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen für jedes Wohngebäude individuell 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.

Im Baugebiet gilt weiterhin die offene Bauweise, womit der umgebenden Bebauung bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen wird.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, sind für die prägende Baustruktur der Haupt- und Nebengebäude flachgeneigte Satteldächer mit roter, schwarzer oder brauner Dacheindeckung festgesetzt. Die Dachneigung für Hauptgebäude beträgt 18°-28° und für Garagen und Nebengebäude 10°-28°.

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 Mindestdtiefe der Vorstellflächen 5,50m.

II.2 Erschließung

Die Haupteerschließung des Baugebietes erfolgt über die „Wolkeringer Straße“. Die innere Erschließung erfolgt über den „Finkenweg“. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen wurden unterirdisch verlegt und gewährleisten somit eine harmonische Straßenraumgestaltung.

Die vorhandenen Straßen sind nicht geeignet den ruhenden Verkehr aufzunehmen. Daher sind die geforderten Kfz-Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens am Erschließungspunkt wird auf eine Wendeanlage verzichtet.

II.3 Grünordnung

In der Urfassung des Bebauungsplanes wurden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken getroffen, die aber nur zum Teil umgesetzt wurden. Zwischenzeitlich ist das Plangebiet fast vollständig bebaut und die Anordnung der Bepflanzung wurde durch die Eigentümer bestimmt. Die Festsetzung in der Grünordnung nach Ziff. 1.5.1 (Urfassung) wird deshalb aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

Der nördliche und östliche Ortsrand des Plangebietes soll mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern wirksam eingegrünt werden, um einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen. Innerhalb des Eingrünungstreifen sind keine Nebengebäude zulässig.

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

Bei den Neupflanzungen sind die Begrenzungen der Endwuchshöhen im Bereich der 110 kV- Leitung zu beachten.

Gestaltung der Straßen

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

Die Zufahrt zum Regenrückhaltebecken wird als nichtöffentliche gemeindliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

II.4. Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser der bereits überbauten Grundstücke wird gesammelt und in das Regenrückhaltebecken am nördlichen Rand des Plangebietes eingeleitet.

Aufgrund der Hanglage des Plangebietes muss mit Anfall von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen gerechnet werden. Neu zu errichtende Gebäude oder Erweiterungen von baulichen Anlagen, die wegen der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Einleiten von Niederschlagswasser in die Straßenentwässerung werden von der Gemeinde Prutting nicht gestattet.

II.5. Ver- und Entsorgung

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt die Entwässerungsanlage der Gemeinde Prutting.

Die Unterhaltung der Schmutzwasser- und Regenwasserkanäle sowie und der Trinkwasserleitungen wird von der Gemeinde Prutting übernommen.

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

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

II.6. Städtebauliche Daten

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt im gesamten Plangebiet weniger als 10.000 m².

Gesamtfläche des Geltungsbereichs	ca. 1.2331 ha.	= 100,00%
Nettobauland WA	ca. 0,9969 ha.	= 80,84%
<u>Verkehrsflächen</u>		
Gemeindl.nichtöffentliche Verkehrsflächen	ca.0,0116 ha.	
Öffentliche Verkehrsflächen	ca.0,1001ha	
Verkehrsflächen gesamt	Ca.0,1117 ha.	= 9,05%
Regenwasserrückhaltebecken u sonst. Grünflächen	ca.0,1326 ha	= 10,11%

II.7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Für die Neuausweisung des Baulandes auf Flurstück 1723/4 ist keine weitere Kompensationsfläche erforderlich, da das beschleunigte Verfahren nach §13b BauGB i. V. m. § 13a Abs.4 BauGB und § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB durchgeführt wird.

II.8. 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 innerhalb des Plangebietes nicht.

Die vorhandene bzw. geplante künftige Bebauung liegt an öffentlichen Verkehrsflächen, die sich als Zufahrten sowie als Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge eignen. Weitere Feuerwehzufahrten sind nicht erforderlich.

Für Bauwerke innerhalb des o. g. Schutzstreifens ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich.

Löschwasserversorgung:

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird durch zwei Oberflurhydranten, die im vorliegenden Planteil als Hy1 und Hy2 eingetragen sind, gesichert.

Für den Hydranten Hy1 wurde eine Löschwassermenge von 1285 l / min ermittelt. Für den Hydranten Hy2 liegen keine Messdaten vor.

Die Ausstattung und Leistungsfähigkeit der Feuerwehr ist für das Vorhaben ausreichend. Der Abstand zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle beträgt weniger als 100 m.

II.9. Immissionsschutz

Am Westrand des Planungsbereiches verläuft eine 110 kV-Leitung der DB Energie. Die Schutzzone überdeckt private Grundstücksflächen westlich des „Finkenweges“.

Das Planungsgebiet stößt an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bauwerber haben die durch die ortsübliche Landwirtschaft entstehenden Geräusche und Immissionen zu dulden.

Das Plangebiet wird Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraße 2095 ausgesetzt. Diese verläuft im Abstand von ca. 135m vom Gebäude H1. An den Nord-Westfassaden der Gebäude H1, H3, H4 und H11 können die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der 16. BImSchV. überschritten werden.

Aus schalltechnischen Gründen wird empfohlen, eine günstige Grundriss- und Gebäudelösung vorzusehen und schutzbedürftige Räume (zumindest für Schlaf- und Kinderzimmer) nicht nach Norden und Westen auszurichten. Zusätzlich sollten schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Büroräume) mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (kontrollierte Wohnraumbelüftung) ausgestattet werden. Das bewertete Schalldämmmaß von Außenwänden sollte mindestens einen Wert von 35 dB(A) aufzuweisen. Eingebaute Rollladenkästen sind zu berücksichtigen und dürfen das bewertete Schalldämmmaß der Außenwände nicht verringern. Es wird zusätzlich empfohlen, um ein verträgliches Wohnen gewährleisten zu können, alle Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens mit Fenstern der Schallschutzklasse III auszuführen.

II.10. Auswirkungen

Mit der Realisierung der Planung werden durch die Nachverdichtung sowie die Neuausweisung einer weiteren Baufläche zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten von Wohn- und Garagengebäuden geschaffen.

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 Bebauungsplanes Nr. 28 „Wolkering, Finkenweg“ 4. Änderung tritt der Bebauungsplan Nr. 28 „Wolkering, Finkenweg“ Urfassung (in Kraft getreten am 05.04.2011) sowie sämtliche nachfolgende Bebauungsplanänderungen Nr. 1-3 außer Kraft.

Für die im Plangebiet bereits vorhandenen Gebäude und Anlagen kommen die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Anwendung, sobald durch Umbauten oder Renovierungen bzw. Neu-/ Umpflanzungen Änderungen vorgenommen werden, für die der Bebauungsplan Festsetzungen enthält.

Aufgestellt am

.....
Thusbaß 1.Bgm

.....
Sommerer

Anlage

Auflistung der vorgenommenen Änderungen

Änderungen durch Planzeichen:

1. Ausweitung des Geltungsbereiches und Aufnahme eines weiteren Baugrundstücks auf Flurstück Nr. 1723/4
2. Erhöhung der GRZ von 0,22 auf 0,25, dadurch Vergrößerung der Bauräume, Vergrößerung der Bauräume für Garagen, Herausnahme der festgesetzten Firststrichtungen für Garagen.
3. Übernahme der aktuellen Flurkarte in den Bebauungsplan.
4. Festsetzung der höchstzulässigen Wohneinheiten individuell für jeden Bauraum.
5. Herausnahme von Pflanzgeboten längs der öffentlichen Verkehrsflächen
6. Darstellung der nichtöffentlichen gemeindlichen Zufahrt zum Regenwasserrückhaltebecken mit Dienstbarkeit (Fahrtrecht)
7. Anheben der höchstzulässigen Wandhöhe von 6,25m ab OK Gelände auf 6,75 m ab Oberkante Kellerdecke. Wandhöhen im Gefährdungsbereich der Bahnstromleitung bleiben unverändert; die maximalen Bauhöhen sind einzuhalten.
8. Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung auf den Flurstücken 1726/6, 1726/16, 1723

Änderungen im Textteil

1. GRZ I (Hauptanlagen) darf um 20 m² für Terrassenüberschritten werden, Anhebung der Grundflächenzahl II (i. S. d. § 19 (4) BauNVO) auf 0,50
2. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis 10m² sind außerhalb der Baufenster möglich.
3. Wandhöhe wird ab OK Kellerdecke bzw. Bodenplatte im EG gemessen.
4. Änderung der Dachneigung bei Garagen und Nebenanlagen auf 10-28°
5. Ziff. 2.2.1 Anbauten an Hauptanlagen sind auch mit Pultdächern zulässig
6. Anpassung der Pflanzliste an die in den neueren Bebauungsplänen vorhandene Pflanzliste.
7. Herausnahme von Gestaltungsvorschriften der Urfassung (Ziff. 2.1.3, 2.6.2, 2.6.3, 2.6.4, 2.6.5, 2.6.6, 2.7.3, 2.7.5, 2.7.4, 2.7.6
8. Aufnahme der gemeindlichen Abstandflächensatzung, der Stellplatzsatzung, der Werbeanlagensatzung sowie der Einfriedungssatzung. Textliche Festsetzungen zu Stellplätze und Einfriedungen wurden entnommen.
9. Ziff. 2.11 Regelung von wildabfließendem Wasser
10. Verweis auf die Örtliche Bauvorschrift entfällt.

Änderungen in den Hinweisen:

1. Planzeichen Erdgas-Hochdruckleitung mit Beschrieb
2. Planzeichen für aufzuhebende Grundstücksgrenze
3. Planzeichen für Oberflurhydranten z. B. Hy 1

Rechtsfolgenhinweis:

Der vorliegende Bebauungsplan 4. Änderung ersetzt den Urbebauungsplan mit den Änderungen 1-3 nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.
Hinweis: Die zugrundegelegte DKF beruht auf Gauß-Krüger-Koordinaten