

**GEMEINDE  
PRUTTING**



**Bebauungsplan Nr. 22  
„Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße“  
2. Teil-Änderung  
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB  
Begründung**

13.06.2023



Plangeber            Gemeinde Prutting

Kirchstraße 5  
83134 Prutting

Planverfasser      Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und      Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## **Inhalt**

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption und Erläuterung zu den Festsetzungen	4
5.	Grünordnung	5
6.	Flächen mit Bodenbelastung	6
7.	Immissionsschutz	6
8.	Brandschutz	6
9.	Ver- und Entsorgung	6
10.	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	7
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
12.	Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel	7
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
14.	Städtebauliche Kennzahlen	7

## 1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Planungsgebiet liegt in zentralen Ortsbereich des Ortsteiles Haidbichl der Gemeinde Prutting und umfasst eine Fläche von ca. 0,04 ha. Im Norden begrenzt die Haidbichler Straße, im Osten der St. Leonhard-Weg das Plangebiet. Im Süden und Westen schließt Wohnbebauung an. Folgende Flurnummern der Gemarkung Prutting ist erfasst:

Fl.Nr. 2166/7, 2166/16

## 2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße“ sieht im Bereich des Plangebietes ein Baufenster mit einer zweigeschossigen Bebauung vor. Die überbaubare Fläche entspricht exakt der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans vorhandenen Grundfläche des Wohnhauses. Die Grundflächenzahl – GRZ – beträgt von 0,22, die Kniestockhöhe 25 cm.

Es liegt nun ein Bauwunsch vor, der eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Fläche in Verbindung mit der Erhöhung der Kniestockhöhe beinhaltet. Diese Nachverdichtungswünsche können nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden.

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Siedlungsraum geleistet werden, um der derzeit hohen Nachfrage an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

Der Gemeinderat der Gemeinde Prutting hat am 25.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße“ gefasst, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern sowie ein bedarfsgerechtes Angebot an Wohnbauflächen bereitstellen zu können.

## 3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

## Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 22 als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting ist ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Insofern ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Planfolge nicht erforderlich.

Am 25.10.2022 fasste der Gemeinderat der Gemeinde Prutting den Beschluss, die 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 22 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird der Bauwerber unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens ermöglicht. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Folgender Bebauungsplan ist für das Plangebiet rechtsverbindlich:

- Bebauungsplan Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße“  
i.d.F.v. 17.12.2014, bekannt gem. 07.01.2015

## 4. Planungskonzeption und Erläuterung zu den Festsetzungen

---

### 4.1 Planungsziele

Das städtebauliche Entwurfskonzept der Bebauungsplanänderung stellt eine Weiterentwicklung des Bebauungsplankonzeptes mit einer angemessenen Nachverdichtung in Verbindung mit einer Erweiterung des Baufensters sowie der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung dar. Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 „Haidbichl, Südlich der Haidbichler Straße“

### 4.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die GRZ von 0,22, durch die zulässige Zahl von zwei Vollgeschossen sowie die Festlegung des Kniestocks von max. 25 cm bestimmt.

Die bisher festgesetzte GRZ von 0,22 sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse (II) wird vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan übernommen.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Wandhöhe, gemessen ab Oberkante Gelände natürliches Urgelände, und zur Kniestockhöhe (25 cm) werden durch die neue Festsetzung zur Wandhöhe – WH<sub>F</sub> -, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden EG, in Verbindung mit der neuen Festlegung der Oberkante Fertigfußboden EG (als maximale Höhe ü.NHN) ersetzt.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Bebauungsplan keine Festsetzung enthalten. Nach der Regelung der vorliegenden 2. Änderung ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 208 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **4.3 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zu den Abstandsflächen und zur Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird geringfügig erweitert. Überschreitungsmöglichkeiten sind in beschränktem Maße für Terrassen, Balkone und Vordächer zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Prutting in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

Die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Bauweise – Einzelhaus / offene Bauweise – wird übernommen.

#### **4.4 Regelungen zu den Flächen für Stellplätze und Garagen**

Die Flächen für Garagen im westlichen Bereich des Grundstücks werden neu angepasst. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Prutting in der jeweils geltenden Fassung nachzuweisen.

#### **4.5 Regelungen zur Baugestaltung**

Mit Ausnahme der Vorgaben zur Dachgestaltung der Garage werden keine über die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinausgehenden Regelungen getroffen.

#### **4.6 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Haidbichler Straße. Über die Bushaltestelle „Haidbichl“ an der St 2359, welche die Buslinie 9415 (Rosenheim – Vogtareuth) bedient, ist die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz gewährleistet.

### **5. Grünordnung**

---

#### **5.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne angenommen wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein bauleitplanerischer Ausgleich ist demzufolge für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Teil-Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 nicht erforderlich.

#### **5.2 Umwelt- und Landschaftsschutz, Artenschutz**

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Garagen ergibt sich keine Änderung hinsichtlich der Festsetzungen der Grünordnung. Es gelten uneingeschränkt die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans zur Grünordnung.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (wie z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge der 2. Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 22 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Gemeinde Prutting, noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

Mit der Planung wird insbesondere dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen.

### **6. Flächen mit Bodenbelastung**

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

### **7. Immissionsschutz**

Besondere Anforderungen an den Immissionsschutz werden durch die konzeptionelle Ausgestaltung und die Regelungen des Bebauungsplans nicht gestellt.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

### **8. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

### **9. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert und kann bedarfsgerecht erweitert werden.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt "Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung, Gestaltung von Wegen und Plätzen" wird verwiesen.

[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Hang- und Schichtwasser auftreten kann. Keller, Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser sowie auftriebssicher auszuführen.

Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über

Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Rampen oder Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

#### 10. Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan, der innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 ersetzt. Das Erschließungsnetz ist vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Prutting.

#### 11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke. Da gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Bodendenkmäler innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden 2. Teil-Änderung zu vermuten sind, wird darauf hingewiesen, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig ist, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 12. Klimaschutz und Anpassungen an den Klimawandel

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Gemeinde Prutting den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der vorliegenden Nachverdichtungsmaßnahme wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

#### 13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 14. Städtebauliche Kennzahlen

	2. Teil - Änderung	rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 22
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,04 ha	ca. 0,04 ha
GRZ	0,22	0,22

Gemeinde Prutting, den **18. Juli 2023** .....



.....  
Erster Bürgermeister Johannes Thusbaß