

Original

Gemeinde Prutting

Landkreis Rosenheim



1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 43 „Obernburg, Östlich der Niedernburger
Straße/Obernburger Straße“

BEGRÜNDUNG

Fassung: 25.06.2024



Inhaltsverzeichnis

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke	3
1.1 Begründung	3
2 Einordnung in die Raumplanung und planungsrechtliche Situation	3
2.1 Landes- und Regionalplanung	3
2.2 Flächennutzungsplan	3
2.3 Bebauungsplan	3
3 Beschreibung des Planungsgebietes.....	4
3.1 Lage	4
3.2 Geltungsbereich	4
3.3 Derzeitige Nutzung	5
3.4 Boden.....	5
4 Bebauung	5
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2 Bauliche Gestaltung.....	6
5 Erschließung	6
6 Auswirkungen	6

1 Veranlassung und Erläuterung der Ziele und Zwecke

Die Gemeinde Prutting hat in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 20.02.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Obernburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße“ beschlossen.

Die Änderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB.

Die WING GmbH, Obernburger Straße 24, 83134 Prutting wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beauftragt.

za

Begründung:

Die Gemeinde Prutting erhielt am 22.12.2023 einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Obernburg, Östlich der Niedernburger Straße“. Dies soll zur Realisierung des Bauvorhabens „Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Stellplatz“ auf Flur Nr. 2405/3 Teilfläche an der Niedernburger Straße in Obernburg führen. Die derzeitigen Festsetzungen verhindern eine zukunftweisende Bebauung gemäß des Eingabeplanes. Die Planung wird im Zuge der Nachverdichtung angepasst um eine Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens zu erreichen. Beim Baugebiet Nr. 43 „Obernburg, Östlich der Niedernburger Straße/Obernburger Straße“ handelt es sich um bestehende Gebäude, die Angaben im Bebauungsplan richten sich nach den bestehenden Gebäuden unter Einbezug des vorhandenen Geländes. Die 1. Änderung bezieht sich nur auf die Flurstücke 2405/3 Teilfläche und 2405/4 und berührt die restlichen Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 43 nicht. Das Flurstück 2405/3 Teilfläche wurde im Laufe der Änderung des Bauleitplanverfahrens geteilt, so dass seine neue Flurnummer 2405/4 entstanden ist, so dass der räumliche Geltungsbereich nun zwei Flurnummern umfasst. Durch die Bebauung des Grundstückes schliesst die letzte Baulücke und rundet das Ortsbild homogen ab.

2 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 Rinsersee, etwa 10 km nordöstlich von Rosenheim.

2.1 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, ohne gleichzeitige Beanspruchung bisher unbebauter Freiflächen, wird die geplante Maßnahme zu den Zielen der Landes- und Regionalplanung beitragen und sie nicht negativ beeinflussen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der derzeitig gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting³ weist die Flächen als:

-rot = Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

-grün = Grünfläche, Fläche für die

Ortsrandeingrünung

-gelb = Flächen für die Landwirtschaft, aus.

2.3 Bebauungsplan

Für das Planungsgebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

²Regionalplan Südostoberbayern, [Karte 1a Raumstruktur](#)

³[Flächennutzungsplan Prutting \(Stand 2020\)](#)

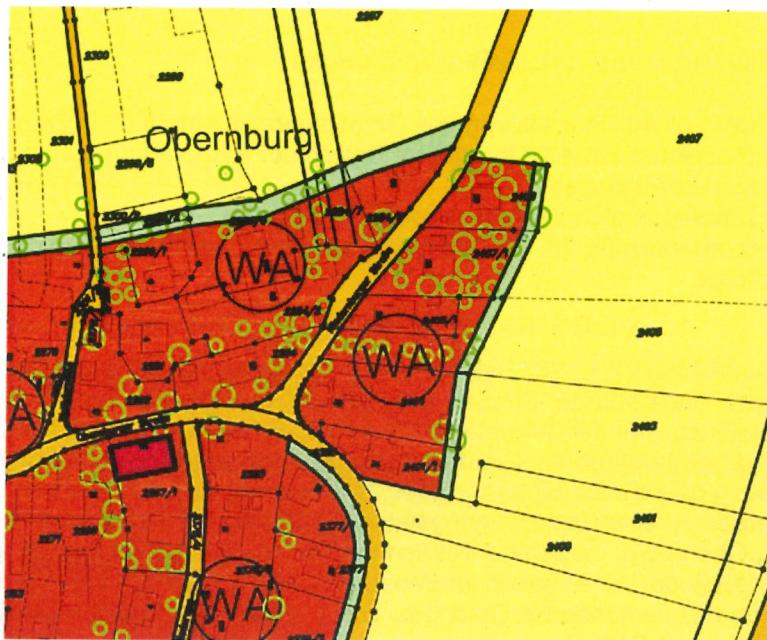


Abb. 1 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prutting, Stand 2020.

3 Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Prutting, Ortsteil Obernburg Gemarkung Prutting im Landkreis Rosenheim, nordwestlich der Staatsstraße 2359.

Im Westen grenzt das Planungsgebiet, an die Niedernburger Straße bzw. an ein bestehendes Wohngebiet an, dass bereits beplant ist. Im Süden grenzt es an die Obernburger Straße sowie teilweise an ein bestehendes Wohngebiet, dass bereits beplant ist bzw. beplant werden soll. Im Norden und Osten wird es von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt.



Abbildung 2 Übersichtskarte des Planungsgebietes (Quelle: Bayernatlas – Amtliche Karte)

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 2405/3 Teilfläche und 2405/4, Gemarkung Prutting. Die Gesamtfläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (Geltungsbereich) beträgt ca. 700 m².



Abb. 3 Luftbild (Quelle: Bayernatlas)

3.3 Derzeitige Nutzung

Die Planungsfläche befindet sich in einem bereits bebauten Gebiet mit Wohngebietscharakter.

3.4 Boden

Aufgrund der bestehenden Bebauung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die Maßnahme geeignet ist.

4 Bebauung

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.

Das Planungsgebiet wird im Bebauungsplan als 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 Abstandsflächen ergeben sich gemäß der aktuellen Satzung der Gemeinde Prutting über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung).

4.2 Bauliche Gestaltung

Die bauliche Gestaltung, einschließlich Gebäude- und Dachform und deren Gestaltung, wird im Bebauungsplan festgesetzt.

5 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene gemeindliche Straßennetz (Niedernburger Straße, Obernburger Straße) und die Staatsstraße St 2359 (Wasserburger Straße).

Die abwassertechnische Erschließung ist durch einen Anschluss an die vorhandenen Kanäle der Gemeinde Prutting gesichert.

Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei soll das Oberflächenwasser innerhalb des Baugebietes im Rahmen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ – NWFreiV- vom 01.01.2000 und Änderung v. 01.10.2008 und den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW“- vom 17.12.2008 versickert werden. Sollte eine Versickerung nach NWFreiV und TRENGW nicht möglich sein kann ausnahmsweise mit Zustimmung der Gemeinde Niederschlagswasser in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Der Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist gebührenpflichtig.

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt über den Gemeinnützigen Verein für Wasserversorgung e.V. (Sitz Obernburg).

Die Energieversorgung und Kommunikationsinfrastruktur ist ebenfalls durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

6 Auswirkungen

Öffentliche oder private Rechte werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht eingeschränkt. Die Änderung des Bebauungsplanes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Die neuen Festsetzungen sind in Art und Maß der Umgebung angepasst.

Aufgestellt:

Obernburg, 25. Juni 2024 2024
WING GmbH

Mathias Wimmer

Prutting, 02. Juli 2024 2024
Gemeinde Prutting

Johannes Thusbaß, 1. Bürgermeister