



## Gemeinde Prutting

### 25. Änderung des Flächennutzungsplanes

Bereich Wolkering Süd

### Begründung

zum Entwurf vom 01.12.2019  
in der Fassung vom 19.01.2021

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. Ziele
- 03. Darstellungen
- 04. Begründungen
- 05. Umweltbericht
- 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
- 07. Flächenbilanz
- 08. 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 durch den „Bebauungsplan Nr. 45- Wolkering Süd“ 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.

Um dem Entwicklungsgebot nach §8(2)1 BauGB nachzukommen, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren der Flächennutzungsplan geändert.

Im Zuge der Teiländerung sollen die Flächennutzungsdarstellungen aller Bauflächen in Wolkering aktualisiert und dem Gebietscharakter angepasst werden.

## 02. Städtebauliche Ziele

- Entwicklung von Wohnbauflächen für Einheimische am Südostenrand von Wolkering und südlich der Wolkeringer Straße,
- Randbegrünung des Baugebiets nach Südosten zur freien Landschaft,
- Änderung der bisher im FNP dargestellten Grünfläche/ Landwirtschaftsfläche in eine durch den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ entstehende Baufläche nach § 34 BauGB (Fl.Nr. 1683/6T),
- Änderung der bisher im FNP dargestellten innerörtlichen Grünfläche in eine Straßenverkehrsfläche (Busbucht) und in eine Baufläche Fl.Nr. 1689/T und 1690/2T,
- Aktualisierung der sonstigen dargestellten Dorfgebiete in Wolkering anhand des Gebietscharakters.

## 03. Darstellungen

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ und Grünfläche (Fl.Nrn 1683, 1683/12, 1683/13, 1683/14),
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Ortsrandeingrünung“ und „Landwirtschaftsfläche“ in „Dorfgebiet MD“ (Fl.Nr. 1683/6T),
- Änderung der Nutzungsdarstellung „innerörtliche Grünfläche“ in eine Straßenverkehrsfläche und in eine Baufläche „Allgemeines Wohngebiet WA“ (Fl.Nr. 1689/T und 1690/2T)
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Dorfgebiet MD“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ (sonstige Dorfgebiete in Wolkering).

## 04. Begründungen

- Allgemeines Wohngebiet  
entsprechend Planungsanfordernis, städtebaulichem Ziel und Entwicklungsgebot.

- Grünfläche  
entsprechend städtebaulichem Ziel und Forderungen der Raumplanung.

- Dorfgebiet  
Da mit dem Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ auf der Fl.Nr. 1683/6T automatisch Baurecht nach § 34 BauGB entsteht und damit die bisherigen Flächennutzungsdarstellungen obsolet werden, wurde die Fläche in Ergänzung der dörflichen Mischbaufläche als „Dorfgebiet MD“ und damit als Baufläche dargestellt.

- Verkehrsfläche/ Baufläche  
entsprechend städtebaulichem Ziel (Busbucht) und gemeindlichem Grunderwerb.

Da die inselartige, vegetationslose Kleinfläche innerhalb von Bauflächen Baurecht nach § 34 BauGB hat und damit die bisherige Flächennutzungsdarstellung als Grünfläche obsolet wird, wurde die Fläche in Ergänzung der benachbarten Wohnbauflächen/ Verkehrsfläche als „Allgemeines Wohngebiet WA“ (Baufläche) und Verkehrsfläche dargestellt.

- Dorfgebiet

Wolkering ist im zentralen Bereich als „Dorfgebiet“ dargestellt. Dieses ist im Norden, Westen und Süden von „Allgemeinen Wohngebieten“ umgeben. Da die landwirtschaftliche Nutzung im zentralen Gebiet sich zwischenzeitlich in eine allgemeine Wohnnutzung geändert hat, wurde eine Anpassung der Darstellungen erforderlich.

## 05. Umweltbericht

Im Zuge des Parallelverfahrens Aufstellung Bebauungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auf der Grundlage des Entwurfes zum Bebauungsplan entsprechend dem dortigen Planinhalt und Detaillierungsgrad ein Umweltbericht erstellt.

Da auf der Ebene der vorbereitenden Planung (Flächennutzungsplan) keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen als auf der Ebene der verbindlichen Planung (Bebauungsplan) ermittelt werden können, wurde auf einen gesonderten Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichtet (vgl. § 2 (4) 5 BauGB).

## 06. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Im Zuge der Entwurfsplanung zum Bebauungsplan wurde der Ausgleichsbedarf für die neu ausgewiesenen Bauflächen nach dem Regelverfahren entsprechend dem "Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen/ 2. erweiterte Auflage Januar 2003) ermittelt, die Ausgleichsflächen nachgewiesen und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Ausgleichsermittlung und Ausgleichsnachweis sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan dargestellt.

## 07. Änderungsbilanz

Abgang Dorfgebiet	- ca. 1,8 ha	
Abgang Grünflächen	- ca. 0,3 ha	
Abgang Landwirtschaftsflächen	- ca. 0,9 ha	(- 3,0 ha)
Zugang Allgemeines Wohngebiet	+ ca. 2,2 ha	
Zugang Verkehrsfläche	+ ca. 0,3 ha	
Zugang Grünflächen	+ ca. 0,1 ha	
Zugang Dorfgebiet	+ ca. 0,4 ha	(+3,0 ha)

Die Änderungsbilanz umfasst nur das Bebauungsplangebiet, das durch die Planung berührte, benachbarte Siedlungsgebiet sowie die Änderungen (Berichtigungen) im restlichen Siedlungsgebiet.

## 08. Auswirkungen

- Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) wird die planerische Voraussetzung zum Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ (verbindlicher Bauleitplan) geschaffen (§8 (2)1 BauGB).
- Mit dem daraus entwickelten Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur vorläufigen Deckung des inneren Siedlungsbedarfes im Ortsteil Wolkering geschaffen.

Kolbermoor, 09.01.2021,

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

## **Quellenverzeichnis**

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/ Ortsplanungsstelle für Oberbayern/ 1998  
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan i.d. aktualisierten Fassung/ Huber Planungs- GmbH/ 2019

## **Anlagenverzeichnis**

Erforderlichkeit der Bauleitplanung (bei Verfahrensunterlagen zu Bebauungsplan Nr. 45)  
Umweltbericht (bei Verfahrensunterlagen zu Bebauungsplan Nr. 45)  
Berechnung Ausgleichsflächen (bei Verfahrensunterlagen zu Bebauungsplan Nr. 45)