



Gemeinde Prutting

**Bebauungsplan Nr. 45
„Wolkering Süd“**

mit integriertem Grünordnungsplan

Planungserfordernis

Anlage 1 zur Begründung

20.04.2020 (a)

Gemeinde Prutting

Daniela Klinginger
Bauamtsleiterin, stellv. Geschäftsleiterin
Kirchstraße 5
83134 Prutting

Planung

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt und Stadtplaner
Spinnereinsel 3A
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

- 1 Gemeindedaten
 - 1 Gemeindegliederung
 - 2 Lage
 - 3 Einwohnerentwicklung
 - 4 Haushaltsgröße
 - 5 Bodenrichtwerte
- 2 Einwohnerprognosen
- 3 Bauerwartungsland
- 4 Bestehendes Bauland
 - 1 Innenbereich
 - 2 Beplanter Bereich
- 5 Gemeindliche Entwicklungsziele
- 6 Gemeindliche Entwicklungsstrategien
 - 1 Nachverdichtung Bestand
 - 2 Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung
 - 3 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche
 - 4 Mobilisierung vorhandener Potenziale
- 7 Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“

1 Gemeindedaten

1.1 Gemeindegliederung

Die Gemeinde Prutting hat 32 Ortsteile:

Aich, Altstein, Bamham, Dobl, Edling, Feichten, Forst am See, Haberspoint, Haidbichl, Haidham, Hub, Inzenham, Irlach, Köbl, Königsberg, Langhausen, Moosen, Mühlthal, Nendlberg, Niedernburg, Obernburg, Osterlehen, **Prutting**, Rapolden, Rauch im Holz, Ried, Rotterstetten, Salmering, Sonnen, Spielen, Straßwend, Wolkering

(Quelle: Wikipedia, 27.03.2020)

1.2 Lage

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk: Oberbayern

Landkreis: Rosenheim

Höhe: 496 m ü. NHN

Fläche: 16,23 km²

(Quelle: Wikipedia, 27.03.2020)

Prutting liegt zwischen den angrenzenden Städten Rosenheim (Oberzentrum) und Bad Endorf (mögliches Mittelzentrum) im Einflussbereich des großen Verdichtungsraums München. Die Ausstrahlung des Verdichtungsraums hat Auswirkungen auf den suburbanen, ländlichen Raum und macht sich mit einem entsprechenden raumstrukturellen Veränderungsdruck bemerkbar (Zuwanderung/ Abwanderung).

Gebietskategorie nach LEP- Strukturkarte:

Allgemeiner ländlicher Raum

Gebietskategorie nach Regionalplan Strukturkarte 1a:

Ländlicher Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume

1.3 Einwohnerentwicklung

Gemeinde Prutting:

Einwohner: 2880 (31. Dez. 2018)

Bevölkerungsdichte: 178 Einwohner je km²

Zwischen 1988 und 2018 wuchs die Gemeinde von 1.806 auf 2.880 um 1.074 Einwohner bzw. um 59,5 %.

(Quelle: Wikipedia, 27.03.2020)

Gemeinde Prutting:

Entwicklung der Einwohnerzahlen der letzten 10 Jahre im 2-Jahres-Rhythmus:

31.12.2010 2.593

31.12.2012 2.649

31.12.2014 2.734

31.12.2016 2.823

31.12.2018 2.946

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Der Landkreis Rosenheim gewann von 1988 bis 2008 fast 53.000 Einwohner hinzu bzw. wuchs um rund 27 %. Zwischen 1988 und 2018 wuchs der Landkreis von 195.417 auf 260.983 um 65.566 Einwohner bzw. um 33,6 %.

(Quelle: Wikipedia, 27.03.2020)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Relative Bevölkerungsentwicklung „seit“ (bis ?) 2011 in %

Landkreis Rosenheim: 5,8

(Quelle: Demographiebericht - Rosenheim, Landkreis, Bertelsmann Stiftung, ?)

1.4 Haushaltsgröße

Durchschnittliche Haushaltsgröße in Bayern: 2,03 Personen
(Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2017)

Durchschnittliche Haushaltsgröße Familien mit Kindern in Gemeinden unter 5.000 Einwohner: 3,42 Personen
(Quelle: Statistisches Bundesamt- Destatis- 2018)

1.5 Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte nach § 196 BauGB:

Wohnbauflächen	Ortsteil	Ortsteil	Ortsteil
Stand	Prutting	Bamham	Wolkering
31.12.2014	310 €- 380 €	230 €	280 €
31.12.2016	410 €	260 €-370 €	370 €
31.12.2018	550 €	400 €-500 €	500 €

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

2 Einwohnerprognosen

Prutting:

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns
Veränderung 2031 gegenüber 2017 in Prozent

Prutting

7,5- unter 10,0 (vgl. Bayern 3,1)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent:

2,5- 7,5 „zunehmend“ (vgl. Bayern +4,0)

(Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019)

vgl. Landkreis Rosenheim:

Relative Bevölkerungsentwicklung 2012 bis 2030 in %
Landkreis Rosenheim 8,3

(Quelle: Demographiebericht - Rosenheim, Landkreis, Bertelsmann Stiftung, ?)

vgl. Planungsregion 18 Südostoberbayern

Bevölkerungsentwicklung Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent:

3,0 bis unter 6,0

(Quelle: 18. Raumordnungsbericht Bayern 2013- 2017)

Bewertung:

Im gesamten Chiemgau ist in den nächsten Jahren ein sehr starker Bevölkerungszuwachs zu erwarten. Dies ist einerseits durch hohe Geburtenraten, aber auch durch beruflichen Zuzug in die wirtschaftlich wachsende Region begründet. Auch die sehr gute Verkehrsanbindung an die A 8 und A 93, welche die Städte München, Salzburg und Innsbruck, sowie die Länder Deutschland, Österreich und Italien verbindet, beeinflussen den Bevölkerungszuwachs in der Region, dgl. der hohe Freizeitwert der Region.

Für den Landkreis Rosenheim ist laut Landesamt für Statistik eine Bevölkerungsentwicklung von bis 8,3 % gegenüber dem Jahr 2031 zu erwarten.

Die Gemeinde Prutting geht von einer Bevölkerungsentwicklung entsprechend der prognostizierten Entwicklung im Landkreis Rosenheim gem. Demographiebericht von 8,3 aus.

3 Bauerwartungsland

Prutting

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind folgende Grundstücke als „Bauerwartungsland“ dargestellt, die nicht bebaut sind:

Ortsteil	Straße	Flst.	Flst.	Flst.	m ²	ca. m ²	ca. m ²	m ² ges.
Wolkering	Wachtelweg	1730/1	1729/5 TF	1729/6 TF	700	670	680	2.050
Bamham	Heubergstraße	2616/7			877			877
Edling	Inzenhamer Straße.	1323			458			458
Prutting	Edlinger Straße	280			2600			2.600
Obernburg	Ligusterweg	2350	2351	2353	1508	1400	1300	4.208

10.193

davon Wolkering

Ortsteil	Straße	Flst.	Flst.	Flst.	m ²	ca. m ²	ca. m ²	m ² ges.
Wolkering	Wachtelweg	1730/1	1729/5 TF	1729/6 TF	700	670	680	2.050

2.050

4 Bestehendes Bauland

4.1 Unbeplanter Innenbereich

Wolkering

Im Kernbereich des ehemals landwirtschaftlich geprägten Ortsteils Wolkering bestehen Freiflächen, die sukzessive nicht-landwirtschaftlich baulich genutzt wurden.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Wolkering Süd“ wurden bereits vor Jahren Überlegungen angestellt, den zentralen Bereich deshalb über einen Bebauungsplan zu ordnen und diesen mit dem gegenständlichen Bebauungsplan zu verknüpfen. Die Planabsichten wurden aufgegeben und der Bereich nach §34 BauGB beurteilt und z.T. nachverdichtet.

4.2 Beplanter Bereich

Die Gemeinde Prutting hat in den Jahren 2006 bis 2019 überwiegend Bauland für Einheimische (als auch in geringfügigem Umfang Bauland im Freiverkauf) neu ausgewiesen.

Insgesamt sind dabei rund 72 gemeindliche Baugrundstücke im Einheimischen Modell mit 172 Wohneinheiten auf insgesamt 56.119 m² entstanden.

Die gemeindlichen Grundstücke sind alle vergeben. Die nun noch vorhandenen nicht bebauten Grundstücke sind alle in Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung scheiterten bisher am Eigenbedarf bzw. an einer fehlenden generellen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Bpl	Original / Änderung Datum	neu Par- zellen insg.	neue Wohnein- heiten insg.	neu m ² insg.
Nr. 13 "Wolkering Schwalben- / Meisenweg"	Original 13.07.2006	4	8	2.956
	1. Ände- rung 13.01.2012	10	20	6.651
Nr. 28 "Wolkering Finkenweg"	Original 16.03.2012	8	16	5.568
	1. Ände- rung 04.07.2014	-	-	-
	2. Ände- rung 08.03.2016	-	-	-
	3. Ände- rung 17.12.2019	-	-	-
Nr. 30 "Buchenweg" (früher Furtneranwesen)	18.05.2012	5	10	3.206
Nr. 34 "Sonnen West Libellenweg neu"	Original 08.09.2014	9	18	6.262
	1. Ände- rung 13.10.2016	-	-	-
Nr. 36 "Haidbichl Obernbürger Straße"	27.05.2015	6	12	4.417
		-	-	-
Nr. 37 "Prutting, Am Queracker" (früher Edlinger Straße)	Original 30.08.2016	17	41	11.793
	1. Ände- rung 20.11.2017	-	-	-
Nr. 47 "Prutting, Nördlich der Forststraße"	23.05.2019	7	35	11.838
Nr. 49 "Bamham, Südöstlich der Hochfellnstraße"	27.03.2019	6	12	3.428
		72	172	56.119

davon Wolkering

Bpl	Original / Änderung Datum	neu Par- zellen insg.	neue Wohnein- heiten insg.	neu m ² insg.
Nr. 13 "Wolkering Schwalben- / Meisenweg"	Original 13.07.2006	4	8	2.956
	1. Ände- rung 13.01.2012	10	20	6.651
Nr. 28 "Wolkering Finkenweg"	Original 16.03.2012	8	16	5.568
	1. Ände- rung 04.07.2014	-	-	-
	2. Ände- rung 08.03.2016	-	-	-
	3. Ände- rung 17.12.2019	-	-	-
		44		15.175

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

5 Gemeindliche Entwicklungsziele

Ziel ist primär eine Eigenentwicklung der Gemeinde zur Deckung eines inneren Siedlungsbedarfes. Hierdurch kann den aus den jeweiligen Ortsteilen stammenden Menschen die Möglichkeit gegeben werden, am Heimatort zu siedeln.

Ziel ist erst sekundär die Deckung eines Wohnraumbedarfs durch Zuzug.

Aufgrund der vielen Bauwünsche der Grundeigentümer ist der Bedarf an Bauland in der Gemeinde Prutting massiv angestiegen. Die Gemeinde reagierte darauf in der Vergangenheit sowohl mit Bauleitplanungen der Nachverdichtung als auch mit Neuausweisungen. Die nach §1a (2) BauGB geforderte, vorrangige bauliche Entwicklung der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung scheiterte jedoch vielfach an der fehlenden Baubereitschaft bzw. Verkaufsbereitschaft von Flächen an die Gemeinde durch die Grundstückseigentümer.

Da aufgrund der drastisch gestiegenen Baulandpreise kaum noch bezahlbarer Wohnraum auf dem freien Markt vorhanden ist, wollen immer mehr Pruttinger Bürgerinnen und Bürger Bauland für Einheimische zum vergünstigten Baulandpreis von der Gemeinde Prutting erwerben. 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 zudem eine ausgewogene Mischung von Einheimischen und potenziellen Zuzug von auswärts gewährleistet.

Auszug aus der Präambel zu Bauland für Einheimische Vergaberichtlinien der Gemeinde Prutting i. V. m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. d. F. v. 05.02.2019:

„Die Gemeinde Prutting hat in den vergangenen Jahren eine dramatische Entwicklung der Baulandpreise erfahren. Die Ursachen hierfür sind vielfältig. Neben der allgemeinen Baulandpreissteigerung sind auch die positive Ortsentwicklung, die verkehrsgünstige Ortslage, die zunehmende Zahl von Arbeitsplätzen und der erfreuliche Anteil an jungen Einwohnern zu nennen.

Die Gemeinde ist daher seit Jahrzehnten bemüht, besonders jungen Familien oder solchen in Gründung den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen und sie an die Gemeinde zu binden, um das bisherige aktive Ortsleben und den Zusammenhalt in der Dorfgemeinschaft zu fördern, ohne damit einen bereichernden Zuzug zu verhindern.

Die Baulandpreise auf dem freien Markt lassen die Schaffung eines Eigenheims jedoch nur noch für sehr vermögende Personen oder Gutverdiener zu. Um auch weniger betuchten oder normal verdienenden Personen eine Chance zur Eigenheimbildung einzuräumen, bemüht sich die Gemeinde Prutting, unter bestimmten Voraussetzungen den Kauf von Bauland / Wohneigentum zu noch verträglichen Preisen anzubieten (...).“

Der Gemeinde Prutting ist es wichtig, insbesondere den Hauptort Prutting aufgrund der vorhandenen Infrastruktur ständig kontrolliert wachsen zu lassen. Aus diesem Grund wurden im ganzen Ort Neubaugebiete ausgewiesen. Weitere Ausweisungen in anderen Ortsteilen wurden angestrebt, sind aber aufgrund mangelnder Verkaufsbereitschaft der Eigentümer zugunsten gemeindlicher Einheimischen- Modelle bisher nur in wenigen Fällen möglich gewesen.

6 Gemeindliche Entwicklungsstrategie

6.1 Nachverdichtung Bestand

Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Nachverdichtungen im Bestand richten sich nach den Einfügekriterien entsprechend § 34 BauGB. Bei gegebener Einfügung besteht ein Rechtsanspruch auf Bebauung. Die Beurteilung obliegt dem Landratsamt Rosenheim. Sind mit der Innenbereichsbebauung städtebauliche Belange der Gemeinde berührt, geht die Gemeinde den Weg über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Dies erfolgte zuletzt 2018 mit dem Bebauungsplan Nr. 38 „Senioreneinrichtung/ Mehrgenerationenwohnen“.

Wolkering:

Ein in Wolkering ursprünglich ins Auge gefasster Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde fallengelassen, da die Bauabsichten gebietsverträglich waren und eine Genehmigung nach § 34 BauGB vom Landratsamt Rosenheim in Aussicht gestellt wurde.

6.2 Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung

Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In den letzten Jahren wurden diverse Bebauungsplanänderungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet um den Innenbereich weiter nachzuverdichten und die Innen- vor der Außenentwicklung zu fördern. Einerseits sollten Baulücken geschlossen werden, andererseits die Erweiterung der Wohnnutzung in bestehender Bebauung durch einen Ausbau des Dachgeschosses oder einen Anbau ermöglicht bzw. erleichtert werden.

Veraltete Bebauungspläne werden Zug um Zug aktualisiert und auf den neuesten Rechtsstand gebracht. Dabei wurden die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO und die Wandhöhe angehoben und die Wohnungszahl erhöht, um eine bestmögliche Ausnutzung der Baugrundstücke durch die Eigentümer zu gewährleisten.

Von der Gemeinde wurden- um Flächen zu sparen- in mehreren Neubaugebieten auch verdichtete Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) zugelassen. Bei Doppelhäusern wurde im Zuge der Nachverdichtung vom Gemeinderat beschlossen, dass pro Doppelhaushälfte generell zwei Wohneinheiten zulässig sind.

6.3 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche

Grundsatz: zusätzliche Wohnbauentwicklung ausschließlich über kommunale Einheimischen Programme

Insgesamt sollen derzeit insgesamt 12 gemeindliche Baugrundstücke mit 28 Wohneinheiten auf ca. 8.256 m² im Einheimischen Modell entstehen. Dazu liegen der Gemeinde rund 70 Bewerbungen für die Vergabe von Bauland für Einheimische vor. Größtenteils handelt es sich bei den Bewerbern um junge Familien. Dies bedeutet derzeit ein Bevölkerungszuwachs von rund 95 Einwohner (28* 3,42), was dem bisherigen Zuwachs in 2 Jahren entspricht.

Mit der Baulandausweisung soll ein Teil der Bevölkerungseigenentwicklung der nächsten Jahre bedient werden.

Bpl	Original	Parzellen neu	neue Wohneinheiten neu	neu m ²
Nr. 45 "Wolkering Süd"	noch nicht rechtskräftig	6	12	4.000
Nr: 51 "Prutting, Am Winkel"	noch nicht rechtskräftig	6	16	4.256
		12	28	8.256

davon Wolkering

Bpl	Original	Parzellen neu	neue Wohneinheiten neu	neu m ²
Nr. 45 "Wolkering Süd"	noch nicht rechtskräftig	6	12	4.000
		6	12	4.000

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

6.4 Mobilisierung vorhandener Potenziale

Die Gemeinde Prutting besitzt bisher kein geeignetes Instrument zur dauerhaften Erfassung und Aktivierung bestehender Flächenpotenziale (Flächen- oder Leerstands- Management). Auch ein Vitalitäts-Check wurde bisher nicht durchgeführt.

Wolkering:

Im Ortsteil Wolkering waren bisher weder Flurbereinigungsmaßnahmen noch Dorferneuerungsmaßnahmen veranlasst. Die Gemeinde bezweifelt auch, dass über diese Instrumente eine Mobilisierung vorhandener Potenziale im Ortsteil erreicht wird und sieht ein Missverhältnis von planerischem Aufwand und städtebaulichem Nutzen. Sollte es in Wolkering jedoch Signale zu einer Innenbereichsvitalisierung geben, wird die Gemeinde Prutting eine entsprechende Planung in Angriff nehmen.

Da es sich bei den aktuell zu überplanenden Flächen um verhandelte und verfügbare Flächen zur Schaffung von Bauland für Einheimische handelt, sind die vorbeschriebenen Instrumente nicht relevant.

7 Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“

Gem. Einwohnerprognosen ist im gesamten Chiemgau in den nächsten Jahren mit einem sehr starken Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

Für die Gemeinde Prutting ist laut Demographiebericht - Rosenheim, Landkreis, Bertelsmann Stiftung, eine relative Bevölkerungsentwicklung von 8,3 % bis 2030 zu erwarten.

Auch wenn die Gemeinde Prutting gem. Entwicklungsziel primär den inneren Siedlungsbedarf decken will, geht sie unter Einbeziehung von Zuzug von einer Bevölkerungsentwicklung von 8,3 % bis zum Jahr 2030 aus. Den Siedlungsbedarf will sie vor allem durch Einheimischen- Modelle auf dafür verfügbaren Grundstücken decken.

Die Voraussetzungen sind dafür in Wolkering nach vielen Jahren Verhandlung gegeben, so dass am 25.06.2019 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 45 „Wolkering Süd“ gefasst wurde.

Gleichzeitig wurden der Aufstellungsbeschluss vom 07.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Wolkering, Südöstlich der Högeringer Straße“ aufgehoben, ebenso der Beschluss vom 28.11.2017 zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde im Bereich "Wolkering, Südöstlich der Högeringer Straße".

Prutting, 20.04.2020

Daniela Klinginger (Gemeinde Prutting)/ Dipl. Ing. Franz Fuchs (Stadtplaner)