



Regierung von Oberbayern • 80534 München

Gemeinde Prutting
Kirchstraße 5
83134 Prutting

Bearbeitet von Robert Kolbeck	Telefon/Fax +49 89 2176-2738 / 402738	Zimmer 4418	E-Mail Robert.Kolbeck@reg-ob.bayern.de
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom 08.05.2020	Unser Geschäftszeichen 24.1-8291-RO	München, 14.05.2020

**Gemeinde Prutting, Landkreis Rosenheim;
25. Änderung des Flächennutzungsplans und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Wolkering Süd“;
Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt zur o.g. Bauleitplanung folgende Stellungnahme ab:

Planung

Das ca. 0,6 ha große Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Wolkering und ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde Prutting beabsichtigt das Areal als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festzusetzen. Das neue Wohngebiet soll in sechs Bauparzellen unterteilt werden. Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum überwiegend für die einheimische Bevölkerung.

Im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten 25. Änderung des Flächennutzungsplans sollen neben der Umwidmung des Plangebiets als Wohnbaufläche weitere Nutzungsdarstellungen im Ortsteil Wolkering aktualisiert werden. Im Einzelnen sind folgende Änderungen geplant:

- Änderung der Nutzungsdarstellung „Landwirtschaftsfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ und Grünfläche (Fl.Nrn 1683, 1683/12, 1683/13), ca. 0,13 ha

Dienstgebäude
Maximilianstraße 39
80538 München
U4/U5 Lehel
Tram 16/19 Maxmonument

Telefon Vermittlung
+49 89 2176-0
Telefax
+49 89 2176-2914

E-Mail
poststelle@reg-ob.bayern.de
Internet
www.regierung-oberbayern.de



- Änderung der Nutzungsdarstellung „Ortsrandeingrünung“ und „Landwirtschaftsfläche“ in „Dorfgebiet MD“ (Fl.Nr. 1683/6T), ca. 0,38 ha
- Änderung der Nutzungsdarstellung „innerörtliche Grünfläche“ in eine Straßenverkehrsfläche und in eine Baufläche „Allgemeines Wohngebiet WA“ (Fl.Nr. 1689/T und 1690/2T), ca. 0,3 ha
- Änderung der Nutzungsdarstellung „Dorfgebiet MD“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“ (sonstige Dorfgebiete in Wolkering), ca. 1,63 ha.

Berührte Belange

Flächensparen

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 3.1 (G)) sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (vgl. LEP 3.2 (Z)).

Im Rahmen der Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben des StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern) sollen die Flächeninanspruchnahme weiter reduziert und die vorhandenen Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Vor diesem Hintergrund sind Neuausweisungen für Siedlungs- und Verkehrsflächen an den genannten Festlegungen zu prüfen.

Die Gemeinde Prutting geht auf der Grundlage amtlicher demographischer Prognosen bis zum Jahr 2031 von einem Bevölkerungswachstum von 8,3 Prozent aus. Stellenweise vorhandene unbebaute Bauflächen im Gemeindegebiet, die zur Schaffung von Wohnraum genutzt werden könnten, sind in Privatbesitz und stehen nicht zur Verfügung.

Der Bedarf für die verfahrensgegenständliche Ausweisung von 0,6 ha neuer Wohnbaufläche in Wolkering ist aus landesplanerischer Sicht durch die eingereichten Unterlagen nachvollziehbar dargelegt.

Natur und Landschaft

Auf Grund der Ortsrandlage des Plangebiets ist auf eine angepasste Baugestaltung und eine schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu achten (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 7.1.1 (G), RP 18 B II 3.1 (Z)). Die Belange von Natur und Landschaft bitten wir mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde abzustimmen.

Bewertung

Die Planung steht bei Berücksichtigung der aufgeführten Belange den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Robert Kolbeck