

Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen

Planungserfordernis Gemeinde Prutting

Stand: Februar 2021

Verfasser:

Dipl. Ing. Franz Fuchs, Stadtplaner

Daniela Klinginger, Bauamtsleitung Gemeinde Prutting

Inhaltsverzeichnis

1 Gemeindedaten

1.1 Gemeindegliederung

1.2 Lage

1.3 Einwohnerentwicklung

1.4 Haushaltsgröße

1.5 Bodenrichtwerte

2 Einwohnerprognosen

3 Bauerwartungsland

4 Bestehendes Bauland

4.1 Unbeplanter Innenbereich

4.2 Beplanter Bereich

5 Gemeindliche Entwicklungsziele

6 Gemeindliche Entwicklungsstrategien

6.1 Nachverdichtung Bestand

6.2 Nachverdichtung durch Bebauungsplanänderung

6.3 Neuausweisung von Bauland – Neubaugebiete der letzten Jahre

6.4 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche – Geplante Neubaugebiete

6.5 Mobilisierung vorhandener Potenziale - Flächenmanagement

7 Zusammenfassung

1 Gemeindedaten

1.1 Gemeindegliederung

Die Gemeinde Prutting hat 32 Ortsteile:

Aich, Altstein, Bamham, Dobl, Edling, Feichten, Forst am See, Haberspoint, Haidbichl, Haidham, Hub, In-zenham, Irlach, Köbl, Königsberg, Langhausen, Moosen, Mühlthal, Nendlberg, Niedernburg, Obernburg, Osterlehen, Prutting, Rapolden, Rauch im Holz, Ried, Rotterstetten, Salmering, Sonnen, Spieln, 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: 2.955 (04.01.2021)

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:

31.12.10	2.593
31.12.12	2.649
31.12.14	2.734
31.12.16	2.823
31.12.18	2.946
31.12.20	2.955

(Quelle: Einwohnermeldeamt Prutting, 05.02.2021)

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 für den Hauptort Prutting sowie die beiden größten Ortsteile der Gemeinde:

Wohnbauflächen	Ortsteil	Ortsteil	Ortsteil
Stand	Prutting	Bamham	Wolkering
31.12.2014	310 €- €	230 €	280 €
31.12.2016	410 €	260 €- 370 €	370 €
31.12.2018	550 €	400 €- 500 €	500 €
31.12.2020	Erst 06/21!	Erst 06/21!	Erst 06/21!

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 05.02.2021)

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 erkennen. 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

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prutting 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
Wolkering	Wachtelweg	1730/1	1729/5	1729/6	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	140	1300	4.208

10.193

4 Bestehendes Bauland

4.1 Unbeplanter Innenbereich

In Prutting gibt es derzeit 20 Baulücken auf 24.833 m² im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die vorhandenen Baulücken sind alle in Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung der Grundstücke scheitert bisher am Bauwunsch bzw. an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Gemeinde Prutting.

4.2 Beplanter Bereich

Bebaubare, aber noch nicht bebaute Grundstücke, die im räumlichen Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegen, gibt es in der Gemeinde Prutting derzeit 37 Stück. Die bisher unbebauten Wohnbaugrundstücke umfassen eine Fläche von 31.741 m². Die vorhandenen Baulücken sind alle in Privatbesitz. Ein Verkauf oder eine Bebauung der Grundstücke scheitert bisher am Bauwunsch bzw. an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Gemeinde Prutting.

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 Einheimische- 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“.

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 der 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, Doppelhäuser) zugelassen. Bei Doppelhäusern wurde im Zuge der Nachverdichtung vom Gemeinderat beschlossen, dass pro Doppelhaushälfte generell zwei Wohneinheiten zulässig sind.

6.3 Neuausweisung von Bauland – Neubaugebiet der letzten Jahre

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.

Bebauungsplan	Original / Änderung Datum	neu Parzellen insg.	neue Wohneinheiten insg.	neu m ² insg.
Nr. 13 "Wolkering Schwalben- / Meisenweg"	Original 13.07.2006	4	8	2.956
	1. Änderung 13.01.2012	10	20	6.651

Nr. 28 "Wolkering Finkenweg"	Original 16.03.2012	8	16	5.56
	1. Änderung 04.07.2014	-	-	8 -
	2. Änderung 08.03.2016	-	-	-
	3. Änderung 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	6.26
	1. Änderung 13.10.2016	-	-	2 -
Nr. 36 "Haidbichl Oberburger Straße"	27.05.2015	6	12	4.41
Nr. 37 "Prutting, Am Queracker" (früher Edlinger Straße)	Original	17	41	11.7
	30.08.2016	-	-	93 -
	1. Änderung 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

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 27.03.2020)

6.4 Entwicklung bisher nicht bebauter Bereiche – Geplante Neubaugebiete

Grundsatz: zusätzliche Wohnbauentwicklung ausschließlich über kommunale Einheimischen Programme

Insgesamt sollen derzeit insgesamt 15 gemeindliche Baugrundstücke mit 34 Wohneinheiten auf ca. 12.849 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 116 Einwohner (34* 3,42), was dem bisherigen Zuwachs in 2 Jahren entspricht.

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

Bebauungsplan	Original	Parzellen neu	neue Wohnein- heiten neu	neu m ²
Nr. 45 "Wolkering Süd"	noch nicht rechtskräftig	8	16	8.000
Nr. 51 "Prutting, Am Winkel"	noch nicht rechtskräftig	7	18	4.849
		15	34	12.849

(Quelle: Gemeindeverwaltung, 06.02.2021)

6.5 Mobilisierung vorhandener Potenziale - Flächenmanagement

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. Ein Baulandkataster nach § 200 Abs. 3 BauGB wird von der Gemeinde Prutting nicht geführt. Die Aktivierung von Baulücken im unbeplanten Innenbereich scheiterte bisher am Bauwunsch bzw. an der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer an die Gemeinde Prutting. Der Gemeinderat Prutting hat am 16.06.2020 beschlossen ein Leitbild für Prutting aufzustellen. Mithilfe eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) ist u. a. geplant die Fragen nach der weiteren Ortsentwicklung und nach der Schaffung von neuem bezahlbarem Wohnraum zu klären.

7 Zusammenfassung

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.