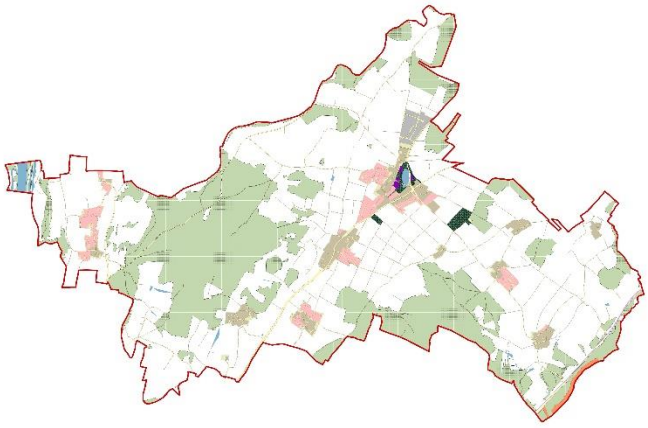
Gemeinde Prutting

LANDKREIS ROSENHEIM

ENTWURF
24.03.2023

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und **Potentialflächenanalyse**

Gemeinde Prutting



Gemeinde
Prutting

Kirchstraße 5
83134 Prutting

Tel. 08036 / 3073 199
info@prutting.de

Gemeinde Prutting

Gewerbeflächenbedarfsermittlung und Potentialflächenanalyse

für die Gemeinde Prutting

Inhaltsverzeichnis

A	**Grundlagen**	**3**
A.1	Anlass und Ziel der Untersuchung	3
A.2	Strukturdaten	4
A.2.1	Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre	4
A.2.2	Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2036	4
A.2.3	Verkehrsanbindung	4
A.2.4	Gewerbeentwicklung	5
A.2.5	Gewerbeflächendichte	6
A.3	Übergeordnete Planungen	6
A.3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
A.3.2	Regionalplan 18	6
B	**Gewerbeflächenbedarf**	**7**
B.1	Bisherige Entwicklung	7
B.2	Entwicklungshorizont 2036	7
B.3	Befragung der Gewerbetreibenden	8
B.4	Gemeindliche Zielsetzung	8
B.5	Gesamtbedarf	8
C	**Potentialflächenanalyse**	**10**
C.1	Methodik	10
C.2	Gewerbeflächenpotentiale	10
C.2.1	Flächennutzungsplan	10
C.2.2	Bestehendes unbebautes Baurecht	10
C.2.3	Nachverdichtung	11
C.2.4	Entwicklungsflächen	13
C.2.5	Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale	12
D	**Fazit**	**13**
E	**Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen**	**15**
F	**Quellenverzeichnis**	**16**

Anlagen:

- Gewerbeflächenanalyse als plangrafische Darstellung, 2 Seiten

Planer

WÜSTINGER RICKERT
Architekten und Stadtplaner PartGmbB

Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052-9568070
info@wuestinger-rickert.de
Projektnummer: 1295

A Grundlagen

A.1 Anlass und Ziel der Untersuchung

Die Bayerische Staatsregierung mit dem zuständigen Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (StMWi) hat ihre Bemühungen zur Reduzierung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Mit den in der Flächensparoffensive zusammengefassten Maßnahmen sollen die Gemeinden bei der nachhaltigen Entwicklung ihres Siedlungsgebietes unterstützt werden, um dauerhaft die hohe Lebensqualität in Bayern zu sichern, Natur, Landschaft und Landwirtschaft zu erhalten und hohe Folgekosten für die Gemeinden durch weiträumige Siedlungen und Infrastrukturen zu vermeiden (StMWi 2020). Diese Grundsätze sind bereits im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Rahmen für die nachfolgenden Planungsebenen verankert. Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist hier nun zu prüfen, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere ist dies vor dem Hintergrund des Ziels LEP 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu beleuchten. Es erfolgt eine Prüfung durch die Landesplanungsbehörden, ob ein entsprechender Bedarf besteht. Um eine einheitliche und sinnvolle Prüfung zu ermöglichen, wurde den Gemeinden eine Auslegungshilfe mit den Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe zur Verfügung gestellt.

Anlass und Ziel der hier gegenständigen Untersuchung ist es, die Inhalte dieser Auslegungshilfe auf die Gemeinde Prutting im Landkreis Rosenheim anzuwenden, den Bedarf an Gewerbeflächen bis zum Jahr 2036 zu ermitteln und anschließend bestehende und geplante Flächenpotentiale zu erheben, darzustellen und zu bewerten.

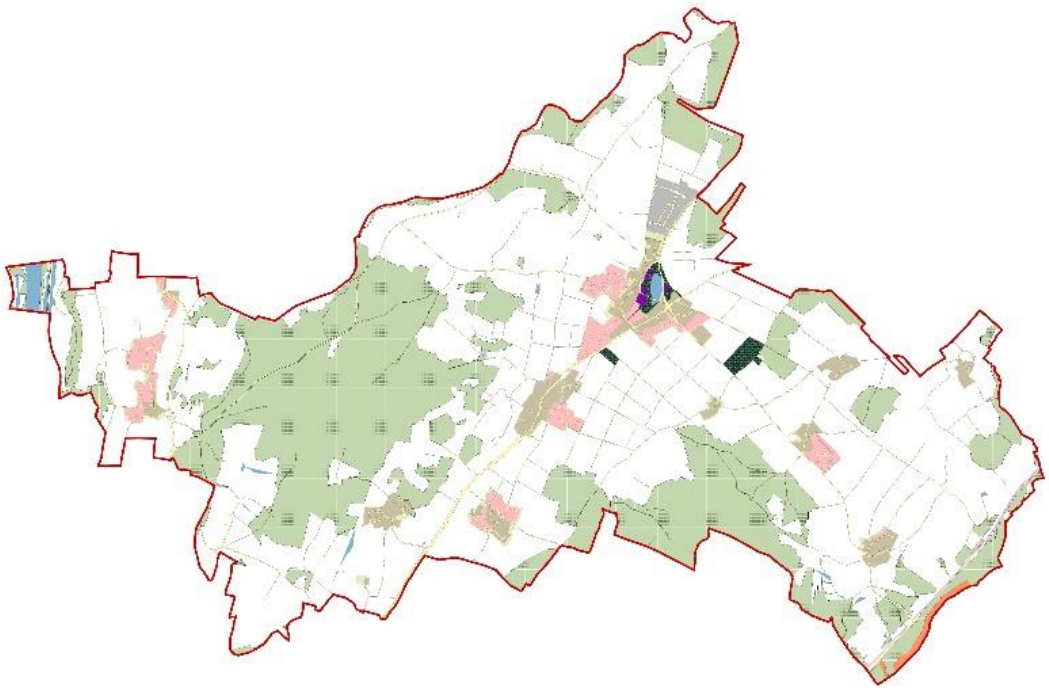


Abbildung 1: Gemeindegebiet Prutting

A.2 Strukturdaten

A.2.1 Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung für Prutting und den Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2021a) für den Zeitraum 2011 - 2021 zusammengefasst.

	Prutting	LK Rosenheim
Einwohnerzahl 2011	2.543 EW	245.264 EW
Einwohnerzahl 2021	2.895 EW	261.721 EW
Einwohnerzuwachs seit 2011	**+ 352 EW**	+ 16.457 EW
Jährlicher Einwohnerzuwachs seit 2011 (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2011)	+ 1,4 %	+ 0,7 %
Gesamtzuwachs seit 2011 (%)	14 %	7 %

Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Prutting und des LK Rosenheim von 2011-2021

A.2.2 Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2036

Die Bevölkerungsvorausberechnung im Demographiespiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik zeigt für den Prognosezeitraum von 15 Jahren (2021-2036) eine Bevölkerungszunahme von 347 Einwohnern (jährlich + 0,8 %) für die Gemeinde Prutting. 2036 werden der Vorausberechnung zufolge dann 3.242 Einwohner im Gemeindegebiet leben (LfU 2021).

Die prognostizierte, prozentuale jährliche Bevölkerungsentwicklung verringert sich im Vergleich zu den letzten 10 Jahren um 0,6 % und liegt etwa im Bereich der Bevölkerungsentwicklung des gesamten Landkreises Rosenheim von 2011 bis heute. Insgesamt bleibt die Bevölkerungsentwicklung in Prutting jedoch über der voraussichtlichen Entwicklung des Gesamtlandkreises. Hier ist zukünftig nur mit einem Zuwachs von ca. 0,3 % jährlich zu rechnen. (BayLStat 2020)

	Prutting	LK Rosenheim
Jährlicher Einwohnerzuwachs (%) (bezogen auf Einwohnerzahl von 2011)	+ 0,8 %	+ 0,3 %
Einwohnerzahl 2021	2.895 EW	261.721 EW
Einwohnerzahl 2036	3.242 EW	273.500 EW
Einwohnerzuwachs bis 2036	**+ 347 EW**	+ 11.779 EW
Gesamtzuwachs bis 2036	12 %	4,5 %

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde Prutting und des LK Rosenheim von 2021-2036

A.2.3 Verkehrsanbindung

Die Gemeinde Prutting wird von Nordosten nach Süden durch die Staatstraße St2095 sowie im Westen durch die Staatsstraße St2359 durchzogen. Darüber hinaus bestehen durch diverse Kreisstraßen Verbindungen zu den Nachbarorten. Es bestehen mehrere Busverbindungen in die umliegenden Gemeinden, eine Zugverbindung existiert nicht. Entsprechend des Stellenwertes als „Landgemeinde“ ist Prutting befriedigend an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden.

A.2.4 Gewerbeentwicklung

In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Prutting und dem Landkreis Rosenheim (beide BayLStat 2021c) der letzten 10 Jahre zusammengefasst.

	Prutting	LK Rosenheim
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2011	441 Besch.	68.594 Besch.
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2021	632 Besch.	86.189 Besch.
Zuwachs seit 2011	+ 191 Besch.	+ 17.595 Besch.
Zuwachs in % seit 2011	+ 43 %	+ 26 %
Zum Vergleich Einwohnerzuwachs in % seit 2011	+ 14 %	+ 7 %

Abbildung 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Prutting und dem LK Rosenheim von 2011-2021

Ein Großteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten arbeitet dabei im produzierenden Gewerbe. Das oben angesprochene Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist insbesondere auch in diesem Wirtschaftsbereich zu verzeichnen. Zwar liegen hier für die letzten 10 Jahre nur vereinzelt statistische Kennzahlen vor, eine Wachstumstendenz lässt sich jedoch klar erkennen. Hier stieg die Zahl der Beschäftigten von 2010 (271 Beschäftigte) bis 2019 (412 Beschäftigte) um ca. 52 %. Dies ist besonders relevant, da diese Betriebe in der Regel besonders auf Gewerbegebietsflächen angewiesen sind.

Darüber hinaus weist Prutting im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten eine hohe Einpendlerquote von ca. 88 % auf (alle BayLStat 2021d). Dies stellt zusätzlich besondere Anforderungen an die verkehrsgünstige Lage entsprechender Gewerbegebiete.

Zum 31.12.2011 waren 5,87 ha in Prutting durch Gewerbe und Industrie genutzt. Am 31.12.2020 waren es 7,01 ha (BayLStat 2021b). Die durch Gewerbe und Industrie beanspruchte Fläche hat sich somit von 2011 bis 2020 um ca. 19,4 % erhöht.

A.2.5 Gewerbeflächendichte

In Prutting gibt es verglichen mit dem Landkreis Rosenheim weniger Gewerbefläche je Einwohner. Dies liegt an folgenden Faktoren: Die Gemeinde ist aufgrund ihrer Nähe zu den Chiemgauer Alpen und dem Simssee im Vergleich zum Gesamtlandkreis mehr touristisch geprägt. Auch sind größere zusammenhängende Gebiete der Gemeinde als Biotop bzw. Landschaftsschutzgebiet kartiert, was die Entwicklung von Gewerbeflächen zusätzlich erschwert.

Die Gewerbeflächen je Beschäftigten liegen hingegen über dem Durchschnitt des Landkreises. Dies liegt wiederum an dem Fokus auf dem produzierenden Gewerbe (Datengrundlage BayLStat 2021b).

In Prutting kommt auf einen Sozialversicherungsbeschäftigten 4,58 Einwohner. Im Gesamtlandkreis liegt dieser Wert bei 3,17 Einwohnern je Beschäftigten. Dies zeigt, dass in Prutting noch ein entsprechendes Potenzial im Hinblick auf die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten besteht.

	Prutting	LK Rosenheim
Flächen Gewerbe und Industrie 2020	7,01 ha	872,57 ha
Einwohner 2021	2.895 EW	273.500 EW
Gewerbeflächen je Einwohner	24,2 m²/EW	31,9 m²/EW
Sozialversicherungspfl. Beschäftigte 2021	632 Besch.	86.189 Besch.
Gewerbeflächen je Beschäftigtem	110,9 m²/Besch.	101,24 m²/Besch.
Einwohner je Beschäftigten	4,58	3,17

Abbildung 5: Flächen „Gewerbe und Industrie“ in der Gemeinde Prutting und dem LK Rosenheim 2021

A.3 Übergeordnete Planungen

A.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Prutting ist nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt und liegt im Südwesten der Region 18, Südostoberbayern. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort vermerkt.

A.3.2 Regionalplan 18

Die Gemeinde Prutting liegt gemäß Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) im „allgemeinen ländlichen Raum“.

Die nördliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als „allgemeiner ländlicher Raum“ eingestuft, die Region südlich und westlich ist als „Verdichtungsraum“ um die Stadt Rosenheim dargestellt.

B Gewerbeflächenbedarf

B.1 Bisherige Entwicklung

Wie die statistischen Zahlen unter A.2.4 zeigen, liegt der Flächenanstieg für Gewerbe in Prutting weit hinter dem Zuwachs an sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten. Somit fand das Wachstum der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten hauptsächlich durch eine qualitative Nachverdichtung der bestehenden Gewerbeflächen statt.

Bei einem Wachstum der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 43 % ist die beanspruchte Fläche lediglich um 19,4 % gestiegen. Wäre die Flächeninanspruchnahme in gleichem Maße wie die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen, wären heute 1,4 ha zusätzliche Gewerbefläche nötig.

Jedoch ist dieses Missverhältnis nicht unbedingt unreflektiert als Bedarf anzusetzen, da auch gewünschte Verdichtungsprozesse innerhalb des Gewerbes stattgefunden haben. Aufgrund der starken Wachstumsraten gerade im produzierenden Gewerbe mit dem Fokus auf wirklichen Gewerbestandorten (keine Mischgebiete o.Ä.) erscheint dieser Flächenbedarf für Gewerbegebiete aber doch weitgehend als Bedarf ansetzbar. Insbesondere, da so nun die für eine gesunde gewerbliche Entwicklung notwendigen Entwicklungsflächen der einzelnen Betriebe nichtmehr zur Verfügung stehen.

Da dies lediglich die Entwicklung der letzten 10 Jahre abbildet, ist für eine Flächenbedarfsabschätzung für den Planungshorizont von 15 Jahren ein Aufschlag zu berücksichtigen.

B.2 Entwicklungshorizont 2036

Aufgrund des prognostizierten weiteren, wenn auch minimal abgeschwächten Anstiegs der Bevölkerung (vgl. A.2.2) in Prutting aber auch dem Landkreis Rosenheim bis 2036 ist hinsichtlich der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten mit einem weiteren Anstieg zu rechnen. Aufgrund des Rückstands der Gemeinde Prutting im Hinblick der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten je Einwohner erscheint auch eine Entwicklung über den Kennzahlen der Bevölkerungsentwicklung sinnvoll um möglich.

Dies bedingt aufgrund der bereits vollzogenen „Nachverdichtung“ der letzten Jahre mittelbar eine höhere Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Nutzungen.

Setzt man eine Entwicklung wie in den letzten 10 Jahren für die nächsten 15 Jahre voraus, wäre bei gleichbleibendem (auf Basis 2021) Verhältnis zwischen Beschäftigten und Gewerbeflächen ein zusätzlicher Bedarf von ca. 4,5 ha zu unterstellen.

Das Wachstum der Beschäftigten lag jedoch in den letzten 10 Jahren wesentlich über dem Bevölkerungswachstum, was zum einen an einer Steigerung der Einpendler, zum anderen an einem generellen Anstieg der Erwerbstätigenquote um ca. 10 % in ganz Deutschland liegt. Diese Effekte sollten bei der weiteren Entwicklung nicht berücksichtigt werden. Eine weitere signifikante Erhöhung der Erwerbstätigenquote ist nicht zu erwarten. Zwar ist auch weiterhin mit einer, wenn auch abgeschwächten, Steigerung der Erwerbstätigenquote bei Frauen zu rechnen, jedoch wird dieser Effekt durch den demographischen Wandel und somit dem steigenden Anteil an Rentnerinnen und Rentnern egalisiert. Zusätzliche Einpendelbewegungen nach Prutting als Landgemeinde ohne Zentrumsfunktion und entsprechende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur ist nicht das Ziel.

Dem gegenüber steht die heute gegenüber dem Landkreis wesentlich geringere Ausstattung mit Arbeitsplätzen bezogen auf die Bevölkerung. Dieses Missverhältnis soll sukzessive abgebaut werden.

Unterstellt man eine Entwicklung des Gewerbeflächenbedarfs analog der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von ca. 0,8 % (Bezogen auf die Bevölkerungszahl von 2021) für die nächsten 15 Jahre, wäre eine Steigerung von insgesamt ca. 12 % gegenüber 2021 anzunehmen. Dies entspricht etwa einem zusätzlichen Bedarf von ca. 0,85 ha.

B.3 Befragung der Gewerbetreibenden

Gewerbeflächen sind im Gemeindegebiet lediglich nördlich angrenzend an den Hauptort Prutting vorhanden. Prutting hat insgesamt, insbesondere bezogen auf das Gewerbe, nicht die ausreichende Größe um eine eigenständiges, weitgehend abgeschlossenes Gewerbeleben zu entwickeln. Entwicklungen und Bedarfe sind immer in einem größeren regionalen Kontext zu sehen. Eine Ableitung des Bedarfs, ausschließlich aus den am Ort bereits ansässigen Betrieben ist somit nicht sinnvoll. Insbesondere gilt dies, da in den letzten Jahren einzelne Gewerbebetriebe den Ort bereits aufgrund des Mangels an geeigneten Flächen verlassen haben.

Vor diesem Hintergrund hatten Gewerbebetriebe aus der Gemeinde Prutting sowie der umliegenden Gemeinden im Zeitraum von Dezember 2021 bis Februar 2022 die Möglichkeit, ihre jeweiligen Erweiterungs- oder Umsiedlungsbedarfe anzumelden.

In diesem Rahmen wurde ein Bedarf von ca. 18 – 27 ha gemeldet. Hier ist jedoch auch eine gewisse strategische Flächenbevorratung zu unterstellen. Insbesondere war hier ein größerer Ansiedlungswilliger Betrieb mit einem Flächenbedarf von 3 – 4,5 ha enthalten. Sollte sich dieser Ansiedeln, wird eine entsprechende Entwicklung voraussichtlich sinnvollerweise direkt auf diesen Betrieb zugeschnitten.

Daher ergibt sich ein Bereinigter Bedarf von ca. 15 – 22 ha welcher im Rahmen dieser Untersuchung angesetzt werden soll.

B.4 Gemeindliche Zielsetzung

Es ist Ziel der Gemeinde, weiterhin attraktive Standortbedingungen für die Gewerbetreibenden zu bieten. Insbesondere sollen den in der Gemeinde bereits ansässigen Firmen Potentiale zur Entwicklung ihren Aktivitäten zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus sollen zur Abrundung des gemeindlichen Wirtschaftsstandorts auch Potentiale für Neuansiedlungen von hochwertigen und innovativen Firmen von außerhalb geschaffen werden, so sich diese inhaltlich mit den am Ort bereits bestehenden Firmen ergänzen.

Dabei soll auf eine gesunde Mischung der Gewerbebetriebe hinsichtlich Branchen und Betriebsgröße verfolgt werden. Eine einseitige Ausrichtung beispielsweise auf flächenintensive Logistiknutzungen soll nicht erfolgen.

Das Missverhältnis von Einwohnern und Arbeitsplätzen soll sukzessive abgebaut werden. Um einen dem Landkreisdurchschnitt entsprechenden Schlüssel zu erreichen, wären ohne zusätzliche Bevölkerungswachstum bereits heute ca. 280 zusätzliche Arbeitsplätze notwendig. Dies entspricht ca. 3,1 ha Nettobauland in Gewerbegebieten. Dieser Wert soll angestrebt werden. Der Betrag, der sich aus der weiteren Bevölkerungssteigerung ergibt, soll durch intensivere Nutzung der Gewerbeflächen kompensiert werden.

Gleichzeitig ist es aber auch Ziel der Gemeinde, den Flächenverbrauch so gering wie möglich bzw. nötig zu halten und somit die Grundlagen der Natur und der Landwirtschaft zu schützen.

B.5 Gesamtbedarf

Bei einer Gewerbeflächenentwicklung analog der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich eine Bedarf von 0,85 ha bis 2036. Darüber hinaus soll jedoch das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen

und Wohnbevölkerung schrittweise an den Landkreisdurchschnitt angenähert werden. Somit ergeben sich zusätzliche Bedarfe von ca. 3,1 ha.

Diesem aus statistischen Kennwerten ermittelten Bedarfen steht eine Bedarfsanmeldung von Gewerbetreibenden von ca. 15 – 22 ha gegenüber. Dies zeigt, dass eine rein statistische Ermittlung von Bedarfen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung fehl geht. Die Gewerbeflächenentwicklung vollzieht sich in der Regel in Schüben. Verlagert ein Unternehmen seinen Sitz in eine Gemeinde oder erweitert den Betrieb, so ist dies in der Regel mit einem großen Flächenverbrauch auf einmal verbunden. Darüber hinaus ist eine gewisse Flächenbevorratung notwendig, da Unternehmen ein potenzielles Wachstum bei der Standortwahl mitberücksichtigen müssen, um nicht bei der nächsten Vergrößerung den Standort komplett wechseln zu müssen.

Die geschäftliche Entwicklung der Firmen im Gemeindegebiet ist jedoch in der Regel nicht über einen Zeitraum von 15 Jahren sinnvoll und ausreichend präzise zu prognostizieren. Daher ist ein gewisser „Entwicklungspuffer“ zu berücksichtigen.

Der angemeldete Bedarf von 15 – 22 ha erscheint aber ebenfalls nicht als Zielwert für den Gesamtbedarf sinnvoll. Hier ist zu unterstellen, dass Flächenbevorratungen über den unbedingt notwendigen Bedarf (inkl. Erweiterungsflächen) hinaus berücksichtigt sind. Darüber Hinaus können mehrfache Bedarfsmeldungen in mehreren Gemeinden nicht ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung erscheint somit ein Mittelwert zwischen den statistisch ermittelten Bedarfen von ca. 4,0 ha und den angemeldeten Bedarfen von ca. 15 – 22,0 ha sinnvoll. Somit ist bis 2036 ein zusätzlicher Gewerbeflächenbedarf von ca. 9,0 ha zu unterstellen.

Darüber hinaus ist durch die Deckung dieser Bedarfe von einem Freiwerden von Gewerbeflächen an anderen Stellen auszugehen. Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen ist hier jedoch von einem relativ geringen Wert von ca. 0,5 ha auszugehen.

Dieser Wert ist vom Bedarf neu zu entwickelnder Gewerbeflächen abzuziehen

	Bedarf
Aktuell bestehender Flächenbedarf	9,0 ha
Freiwerdende Flächen aus Betriebsverlagerung	-0,5 ha
Gesamtbedarf bis 2036	**8,5 ha**

Abbildung 6: Gewerbeflächenbedarf in Prutting bis 2036

Bei dem angegebenen Flächenbedarf von 8,5 ha handelt es sich um den Bedarf an erschlossenem Nettobauland.

C Potentialflächenanalyse

C.1 Methodik

Im Rahmen der Potentialflächenanalyse werden sowohl Vorratsflächen aus dem Flächennutzungsplan, Flächen mit bestehendem Baurecht, welche noch unbebaut sind, als auch weitere in Planung befindliche Flächen der Gemeinde (Entwicklungsflächen) berücksichtigt. Größere Konversionsflächen, Leerstand, absehbar aufzugebende Nutzungen o.Ä., für welche eine gewerbliche Nutzung in Frage kommen würde, bestehen in der Gemeinde Prutting nicht. Damit alle unbebauten Flächen auf Grundlage der digitalen Flurkarte (DFK) abgegrenzt werden können, wurden sämtliche im Flächennutzungsplan und Bebauungsplänen festgesetzten Gewerbenutzungen mit aktuellen Luftbildern (Bayernatlas, Stand: 19.05.2022) abgeglichen. Entsprechende graphische Erhebungen sind dem Bericht als Anlage beigefügt. Anschließend werden die Potentiale in Abgleich mit den Bedarfen gebracht.

C.2 Gewerbeflächenpotentiale

C.2.1 Flächennutzungsplan

Im Rahmen der gegenständlichen Potentialflächenanalyse sind im Flächennutzungsplan als Gewerbenutzungen dargestellte Flächen, für welche noch kein Baurecht besteht, als Potentialflächen heranzuziehen und zu berücksichtigen. Die gegenständliche Analyse ergab, dass diese bereits vollständig ausgeschöpft sind und im Rahmen des Flächennutzungsplans keine Potentialflächen für gewerbliche Nutzung mehr bestehen.

C.2.2 Bestehendes unbebautes Baurecht

Unter dieser Kategorie sind Flächen subsumiert, welche bereits über einen Bebauungsplan überplant sind und Gewerbebaurecht besteht, welche jedoch noch nicht bebaut sind. Bei diesen Flächen wird jeweils ein Beiwert für die Mobilisierungswahrscheinlichkeit berücksichtigt (Mobilisierungsfaktor). Dies ist jeweils relevant, wenn es sich um Vorratsflächen für ansässige Betriebe handelt. Ein Faktor von 1,0 sagt aus, dass eine Mobilisierung in den nächsten 15 Jahren sicher erscheint und die Fläche daher voll als Potential angerechnet werden kann. Die Flächen sind grundsätzlich als Nettobauland angegeben.

1. Gewerbering West (0,5 ha bzw. 0,3 ha)
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Der südliche Bereich wird jedoch bereits durch ein befestigtes Außenlager gewerblich genutzt. Somit können nur die nördlichen Flächen mit ca. 0,3 ha als Potenzial angesetzt werden. Es besteht ein kurzfristiges Nutzungsinteresse als Erweiterungsfläche für benachbarte Betriebe. Dem folgend wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt.
2. Gewerbering Südwest (0,15 ha)
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Es besteht ein kurzfristiges Nutzungsinteresse als Erweiterungsfläche für benachbarte Betriebe. Dem folgend wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt.
3. Gewerbering Südost (0,15 ha)
   Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Prutting“ inklusive aller seiner Änderungen als Gewerbegebiet überplant. Es besteht ein kurzfristiges

Nutzungsinteresse als Erweiterungsfläche für benachbarte Betriebe. Dem folgend wird ein Mobilisierungsfaktor von 1,0 angesetzt.

	Flächengröße	Mobilisierungsfaktor	Potentialflächen (ha)
1. Gewerbering West	0,3 ha	1,0	~ 0,30 ha
2. Gewerbering Südwest	0,15 ha	1,0	~ 0,15 ha
3. Gewerbering Südost	0,15 ha	1,0	~ 0,15 ha
Summe Gemeindegebiet			**~ 0,6 ha**

Abbildung 7: Gewerbeflächenpotentiale in unbebauten Bereichen mit bestehendem Baurecht

C.2.3 Nachverdichtung

Einige bestehende Gewerbeflächen sind heute überwiegend als Lager- bzw. Stellplatz oder anderweitig nicht maximal intensiv genutzt.

Bei diesen Flächen wird jeweils ein Beiwert für die Mobilisierungswahrscheinlichkeit bzw. deren Umfang berücksichtigt (Mobilisierungsfaktor). Mit diesem Wert wird abgebildet, ob und in welchem Umfang die Fläche in den nächsten 15 Jahren als Potential zur Verfügung steht. Dabei ist es umso unwahrscheinlicher, dass eine intensivere Nutzung erfolgt, umso hochwertiger die heutige Nutzung ist. Dabei wird immer vom Weiterbestand der heutigen Nutzung ausgegangen. Dem folgend werden Rangierflächen etc. von Logistikbetrieben nicht als Nachverdichtungspotentiale angesetzt. Auch ist hier zu berücksichtigen, dass Prutting eine Landgemeinde ist und ein geringerer Verwertungsdruck als in der Stadt Rosenheim oder gar dem Ballungsraum München besteht.

Ein Faktor von 1,0 sagt aus, dass eine Mobilisierung in den nächsten 15 Jahren sicher erscheint und im vollen Umfang möglich ist. Die Fläche wird daher voll als Potential angerechnet. Bei den hier aufgeführten Flächen handelt es sich grundsätzlich um Nettobauland.

4. Nördlich Technikstraße (0,2 ha)
   Die Fläche ist bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist heute in großen Teilen als Stellplätz genutzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und da es sich um eine Erweiterungsfläche des benachbarten Gewerbebetriebs handelt, kann von einem Mobilisierungsfaktor von 0,5 ausgegangen werden.
5. Südlich Technikstraße (0,1 ha)
   Die Fläche ist bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist heute als Lagerplatz genutzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der geringen Flächengröße erscheint eine Mobilisierung als Gewerbefläche mittelfristig ausgeschlossen.
6. Gewerbering Ost (0,2 ha)
   Die Fläche ist bereits als Gewerbefläche durch einen Bebauungsplan festgesetzt. Sie ist heute als Lagerplatz in betrieblichem Zusammenhang mit den südlichen Flächen genutzt. Aufgrund der bestehenden Nutzung und der geringen Flächengröße erscheint eine Mobilisierung als Gewerbefläche mittelfristig ausgeschlossen.

	Flächengröße	Mobilisierungsfaktor	Potentialflächen (ha)
4. Nördlich Technikstraße	0,2 ha	0,5	~ 0,1 ha
5. Südlich Technikstraße	0,1 ha	0,0	~ 0,0 ha
6. Gewerbering Ost	0,2 ha	0,0	~ 0,0 ha

Summe Gemeindegebiet		**~ 0,1 ha**

Abbildung 8: Gewerbeflächenpotentiale durch Nachverdichtung

C.2.4 Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale

Insgesamt ergeben sich somit ca. 0,7 ha (Nettobauland) Potentialflächen für die gewerbliche Nutzung.

	Potentialflächen
Flächennutzungsplan	~ 0,0 ha
Bestehendes unbebautes Baurecht	~ 0,6 ha
Nachverdichtung	~ 0,1 ha
Potentiale gesamt	~ 0,7 ha

Abbildung 9: Zusammenfassung der Gewerbeflächenpotentiale

D Entwicklungsflächen

D.1.1 Entwicklungsflächen

Über die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen hinaus, hat die Gemeinde am nördlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes Prutting bereits zwei Flächen für eine gewerbliche Nutzung in den Blick genommen und bereits Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Bei den Flächen von 3,5 ha bzw. 2,3 ha handelt es sich jedoch um Bruttobauland. Hier sind noch Eingrünung, Verkehrsflächen etc. erforderlich. Diese kann erfahrungsgemäß bei Gewerbegebieten mit mittleren Grundstücksgrößen mit einem Faktor von 0,8 berücksichtigt werden.

Bezeichnung	Entwicklungsflächen (ha)
Gewerbegebiet Nord	~ 3,5 ha
Gewerbegebiet West	~ 2,3 ha
Summe Gemeindegebiet (Brutto)	~ 5,8 ha
Summe Gemeindegebiet (Netto)	**~ 4,6 ha**

Abbildung 10: Entwicklungsflächen im Gemeindegebiet

E Fazit

Abgleich Bedarf und Potentiale

Dem ermittelten Gewerbeflächenbedarf bis 2036 von ca. 6,5 ha stehen insgesamt Potentialflächen von ca. 0,7 ha gegenüber.

Im Rahmen einer aktuellen Bauleitplanung bzw. mittelfristig geplanter Entwicklungen sollen auf ca. 5,8 ha Fläche ca. 4,6 ha Nettobauland Gewerbeflächen entwickelt werden.

Somit besteht für diese aktuelle Bauleitplanung ein ausreichend begründeter Bedarf.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungsfläche besteht bis 2036 noch ein weiterer minimaler Bedarf von ca. 1,9 ha.

Insbesondere kann festgestellt werden, dass die im Flächennutzungsplan enthaltenden Gewerbeflächenpotentiale bereits vollständig ausgeschöpft sind und hier somit keine Potentialflächen für gewerbliche Nutzung mehr bestehen.

Weiterer Entwicklungsbedarf kann sich bis 2036 durch eine abweichende, heute nicht vorhersehbare Entwicklung oder eine anderweitige Nutzung heutiger Gewerbeflächen ergeben.

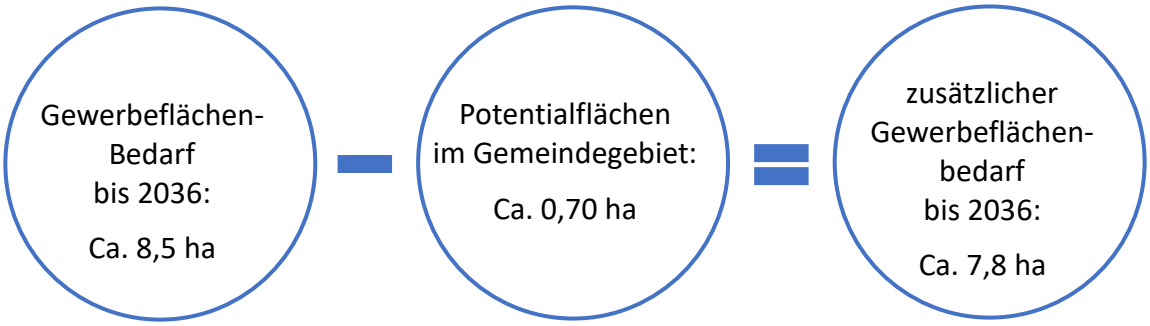


Abbildung 11: Gegenüberstellung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2036 und den Potentialflächen

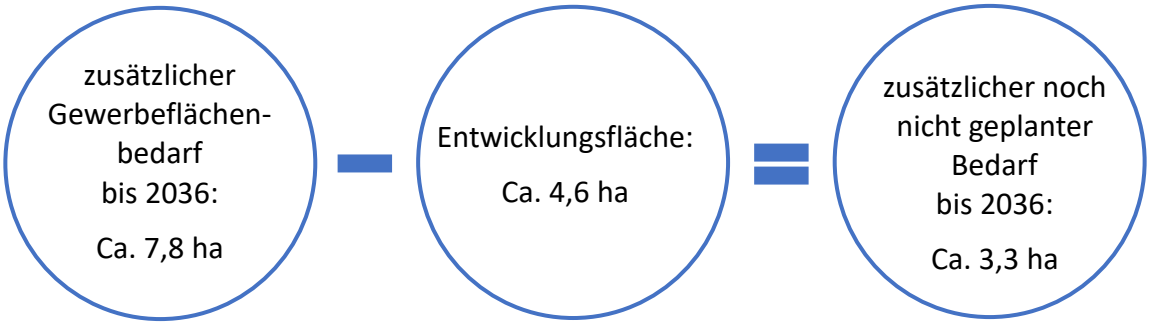


Abbildung 12: Gegenüberstellung des Gewerbeflächenbedarfs bis 2036 und den Potentialflächen

F Aktivierungsstrategie und weitere Handlungsempfehlungen

Um das Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu erreichen, sollten über eine genaue Prüfung der Notwendigkeit von Neuausweisungen hinaus weitere Strategien implementiert werden. Die Gemeinde betreibt dies bereits weitgehend.

Aktivierung bestehender Potentiale

Die Gemeinde Prutting ist bereits im regelmäßigen Austausch mit Grundstückseigentümern, deren Grundstücke sich im Bereich der Potentialflächen befinden. Insbesondere die Entwicklung einzelner, größerer Unternehmen kann somit langfristig im Blick behalten werden, um eine sinnvolle langfristige Steuerung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

Höhere Dichte in Neuausweisungen

Ein weiterer wichtiger Baustein ist die Zulässigkeit angemessener Höhenentwicklungen und Geschossflächen in neuen Gewerbegebieten. Eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche erscheint aufgrund der ohnehin großen Versiegelungen in Gewerbegebieten nicht sinnvoll.

Somit kann, gerade bei hochwertigeren Nutzungen tendenziell der Verbrauch an Bauland reduziert werden.

Abbildung 13: Strategie zur Baulandaktivierung

G Quellenverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038. Demographisches Profil für den Landkreis Rosenheim
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Genesis-Online Datenbank: Fortschreibung Bevölkerungsstandes. Online-Abfrage am 10.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b): Genesis-Online Datenbank: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung. Online-Abfrage am 10.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021c): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Online-Abfrage am 10.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Statistik (2021d): Genesis-Online Datenbank: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Ein- und Auspendler über Gemeindegrenzen. Online-Abfrage am 10.11.2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2021): Flächenmanagement-Datenbank, Version 4.2 vom Juni 2021.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2018): Landesentwicklungsprogramm Bayern.
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2020): Auslegungshilfe: Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung. Stand: 07.01.2020
- Regionaler Planungsverband Südostoberbayern (2001): Regionalplan für die Region 18 (Südostoberbayern).

Potentialflächen Gewerbe

Bestehendes unbebautes Baurecht (1, 2, 3)	~ 0,6 ha
Nachverdichtung (4, 5, 6)	~ 0,1 ha
Potentialflächen gesamt	**~ 0,70 ha**
Entwicklungsflächen	~ 4,60 ha

Potentialflächen

Bestehendes unbebautes Baurecht

1	Gewerbering West	~ ca. 0,3 ha
2	Gewerbering Südwest	~ ca. 0,15 ha
3	Gewerbering Südost	~ ca. 0,15 ha

Nachverdichtung

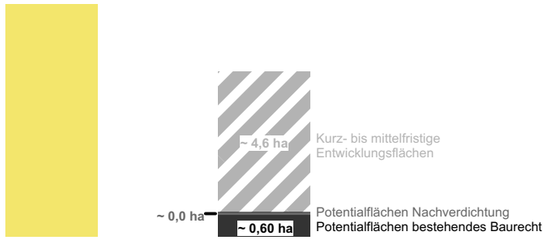
4	Nördlich Technikstraße	~ ca. 0,1 ha
5	Südlich Technikstraße	~ ca. 0,0 ha
6	Gewerbering Ost	~ ca. 0,0 ha

Potentialflächen gesamt ~ ca. 0,70 ha

Entwicklungsflächen

1	Gewerbegebiet Nord	~ ca. 2,8 ha
2	Gewerbegebiet West	~ ca. 1,8 ha

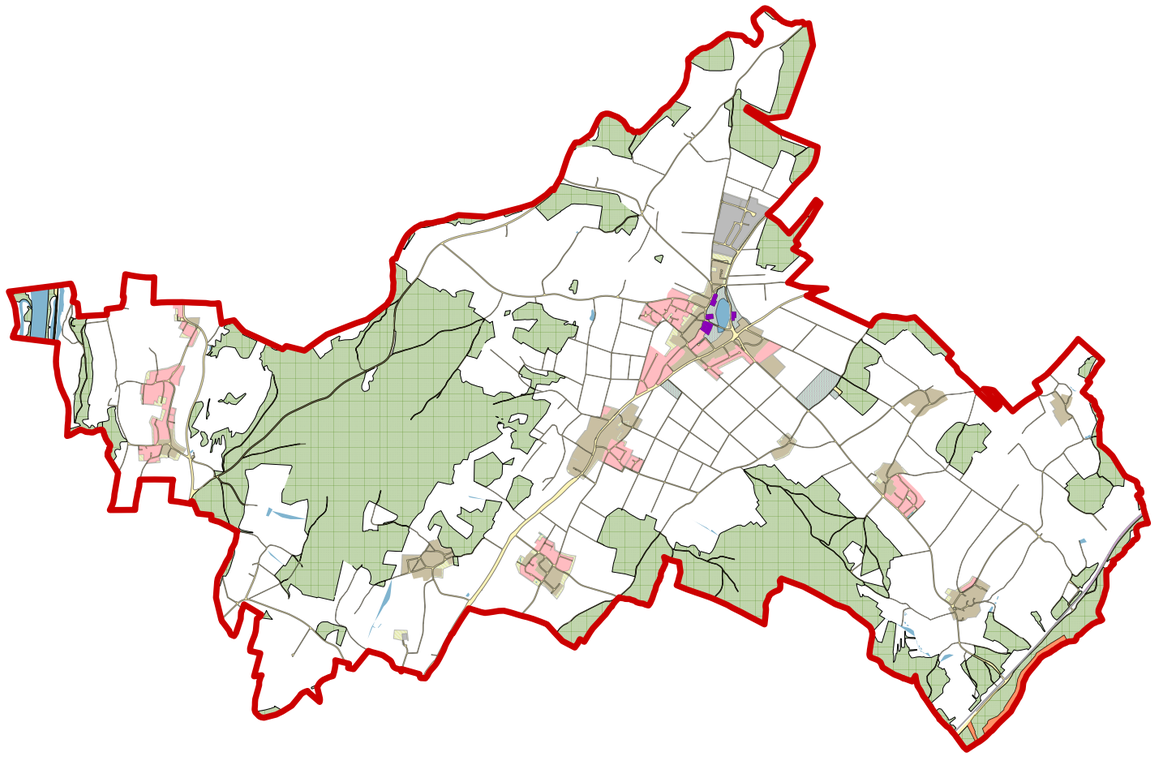
Entwicklungsflächen gesamt ~ ca. 4,6 ha



6,5 ha* **~ 0,7 ha* Potentialflächen**

Gewerbeflächen bedarf bis 2036 **~ 4,6 ha* Entwicklungsflächen**

* Darstellung der Säulendiagramme mit Faktor 25



1295_Prutting_Gewerbeflächenbedarfsermittlung

Gewerbeflächenpotentiale Gemeinde Prutting

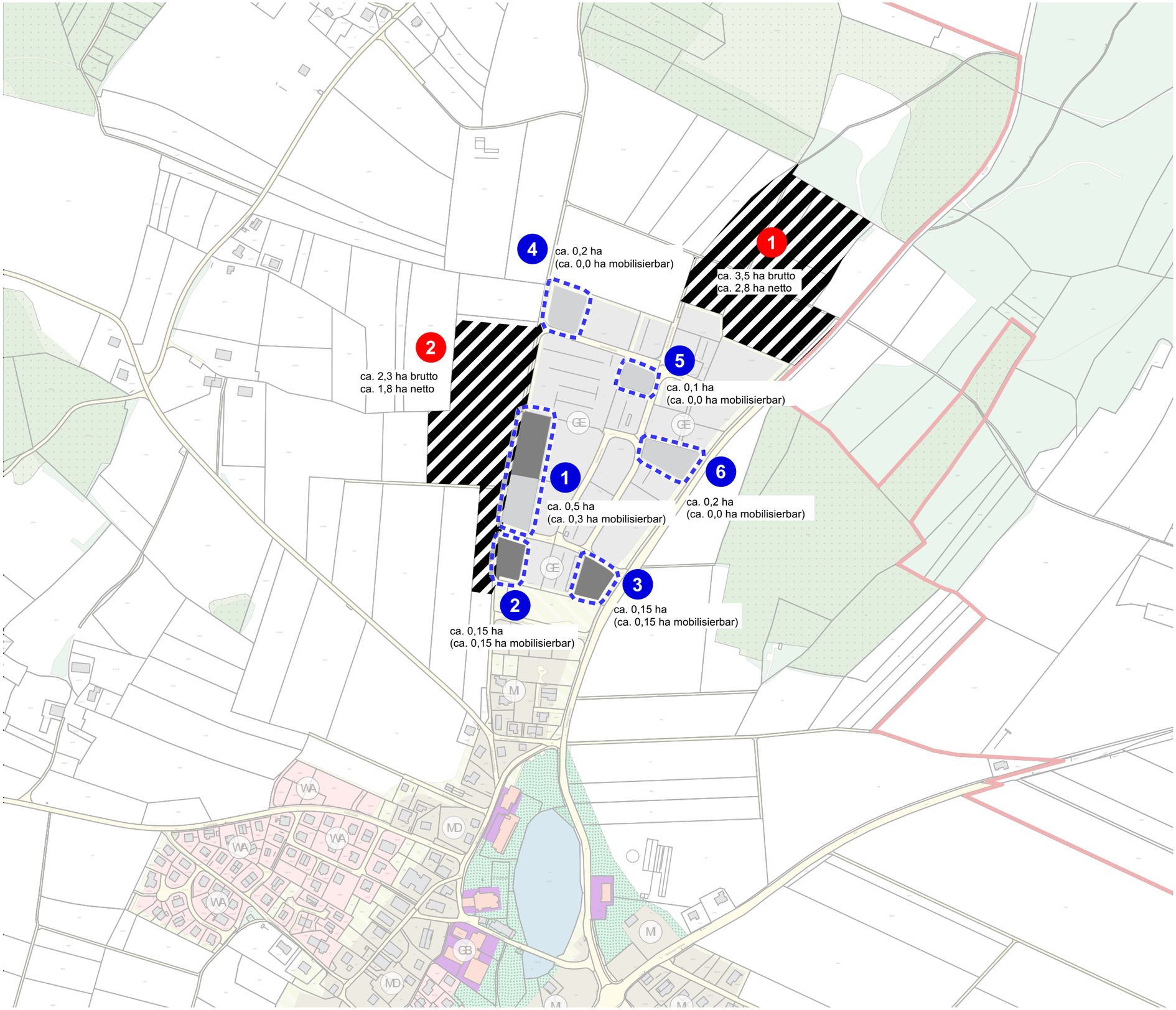
Übersicht

Vorabzug

24.03.2023

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de



Legende

Potential- und Entwicklungsflächen

- Potentialflächen bestehendes Baurecht
- Potentialflächen Nachverdichtung
- Entwicklungsflächen für Gewerbenutzung

Sonstiges

- Flurkarte

1295_Prutting_Gewerbeflächenbedarfsermittlung

Gewerbeflächenpotentiale Gemeinde Prutting

Potentialflächen I Entwicklungsflächen

Ortsteil Prutting

Vorabzug

24.03.2023 M 1:5.000

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbB
t. 08052 956807 0
info@wuestinger-rickert.de