

**ENTWURF**

Stand 25.05.2022



Markt Prien am Chiemsee

LANDKREIS ROSENHEIM

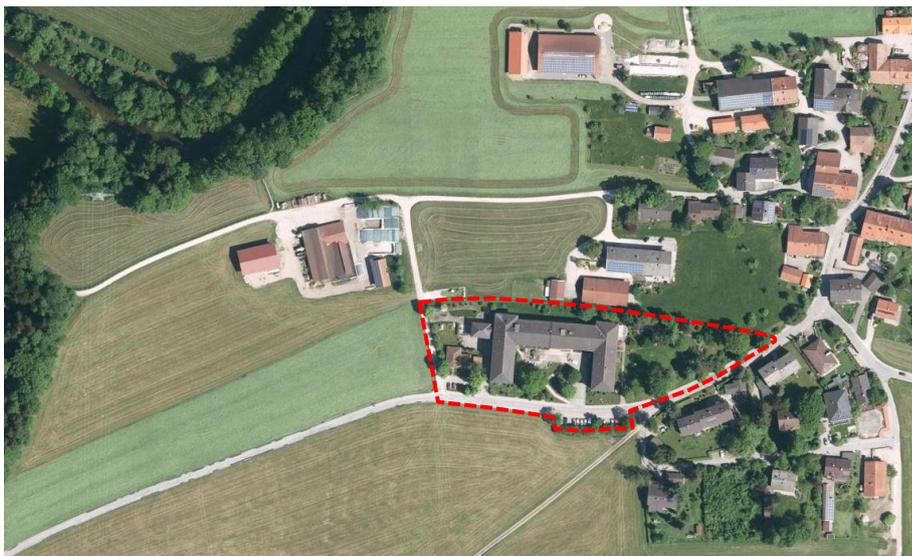
## Bebauungsplan Nr. 101 „Bauernberger Straße“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Der Markt Prien am Chiemsee erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 101 „Bauernberger Straße“,

als **Satzung vom .....**

in der Fassung vom .....



Markt

**Prien am Chiemsee**

Rathausplatz 1

83209 Prien am Chiemsee

Tel. 08051 606-0

rathaus@prien.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.4.4	Erschließung und Infrastruktur	10
A.4.5	Denkmalschutz	11
A.4.6	Schutzgebiete und Biotopfunktion	11
A.4.7	Boden	13
A.4.8	Grundwasser	13
A.4.9	Versickerung	13
A.4.10	Gewässer / Niederschläge	14
A.4.11	Vorbelastungen	14
<b>B</b>	<b>Planungsbericht – Ziele der Planung</b>	<b>17</b>
B.1	Ziele der Planung	17
B.2	Bebauungsplankonzept	17
B.2.1	Städtebauliches Konzept	17
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	17
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	19
B.2.4	Höhenentwicklung	22
B.2.5	Abstandsflächen	23
B.2.6	Nebenanlagen und Garagen	23
B.2.7	Dächer	24
B.2.8	Einfriedungen und Einfassungen	26
B.2.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	26
B.3	Grünordnungskonzept	27
B.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	29
B.5	Infrastruktur	32
B.6	Versickerung / Oberflächenwasser	33
B.7	Starkregenereignisse	35
B.8	Immissionsschutz	35
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	36
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
B.11	Flächenbilanz	37
<b>C</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>38</b>
C.1	Umweltbericht	38
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	38

**Planer:**

**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH  
Nußbaumstr. 3  
83112 Frasdorf  
Tel: 08052 9568070  
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1111

**Gutachten (Anhang):**

**Baugrundgutachten**

*Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH, AZ 20100223; 12.02.2021; 24 Seiten + 5 Anhänge*

**Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -immissionen**

*iMA Richter & Röckle; 20-02-15-FR; 24.09.2021; 52 Seiten + 5 Anhänge*

**Schalltechnische Untersuchung**

*C. Hentschel Consult; 2154-2021 VA\_A; 23.09.2021; 40 Seiten + 5 Anlagen*

**Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**

*Steil Landschaftsplanung; 31.01.2020, 24 Seiten*

**Kartierbericht zu faunistischen Bestandserhebungen**

*Steil Landschaftsplanung; 06.10.2021, 16 Seiten*

**Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung**

*Steil Landschaftsplanung; 19.11.2021, 16 Seiten*

## A Begründung

---

### A.1 Anlass der Planung

Das gegenständliche Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Trautersdorf am südwestlichen Rand der Marktgemeinde Prien am Chiemsee und ist derzeit mit dem 1968 eröffneten Caritas Seniorenheim Sankt Josef bebaut.

Um den aktuellen Anforderungen an Seniorenwohnen gerecht zu werden und ein durch die demographische Entwicklung notwendige Erweiterung realisieren zu können, soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen aus zwei Gebäuden bestehenden Neubau ersetzt werden.

Aufgrund der vorgesehenen Erweiterung und da der Bereich im Westen, Osten und Norden an den Außenbereich grenzt ist für die geplante Entwicklung eine Bauleitplanung erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Geltungsbereichs handelt es sich bei dieser Maßnahme um eine Nachverdichtung. Dem folgend kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch die Marktgemeinde Prien am Chiemsee am ..... gefasst.

### A.2 Verfahrensart

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist bereits nahezu vollumfänglich baulich genutzt. Im Zuge der Überplanung kommt es zu einer „Nachverdichtung“ im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans beträgt insgesamt lediglich ca. 12.090 m<sup>2</sup>. Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und der Bebauungsplan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Auch kann nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung nach §§6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

### A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des LEP (1.1.3 G) und des RP 18 (B II 1 G) verankert.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung und unterliegt bereits weit überwiegend einer baulichen Nutzung. Im Zuge der Planung soll die Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung geschaffen werden.

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. Bebauungsplan der Innentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innentwicklung zu prüfen.

Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald überplant.

## A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

### A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 800m (Luftlinie) südwestlich des Ortszentrums der Marktgemeinde Prien am Chiemsee im Ortsteil Trautersdorf. Im Süden und Osten wird das Planungsgebiet durch die Bauernberger Straße und Wohnbebauung entlang des Staffelsteinwegs begrenzt. Im Norden, Westen und südlich jenseits der Bauernberger Straße schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) an. Im Norden grenzt zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Betriebs- und Wohngebäuden an.

Das Planungsgebiet umfasst das Flurstück 1955 sowie Teilflächen der Flurstücke 2028 und 1944/2 (Bauernberger Straße). Es befindet sich vollständig in der Gemarkung Prien a. Chiemsee.

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. 1,2 ha. Die Abmessungen– des Planungsgebiets betragen ca. 75 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 230 m in Ost-West-Richtung.

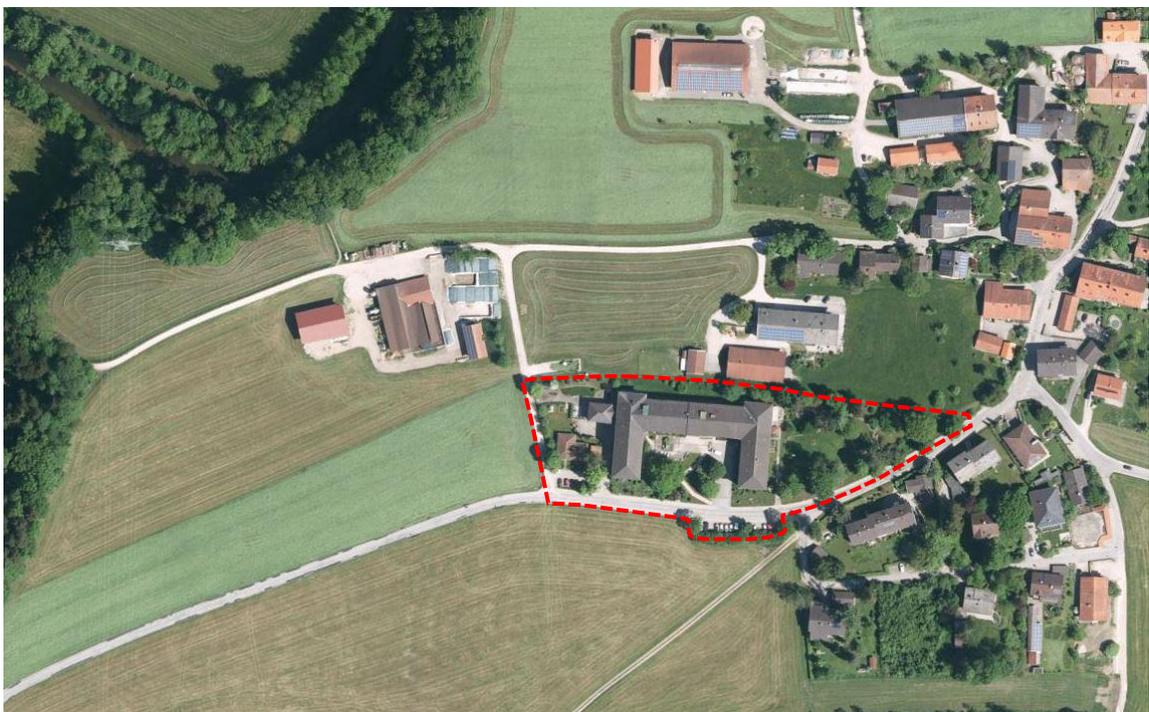


Abb 1: Lage des Planungsgebiets – (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

## A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

### Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee bildet gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) ein Mittelzentrum mit Nähe zum Verdichtungsraum des Oberzentrum Rosenheim und befindet sich im Süden der Region 18.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

(In der Realität wurde diese Prognose jedoch bei weitem übertroffen. Nach Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist die Bevölkerung in Prien ausgehend von 2010 bereits bis 2019 um ca. 9% angewachsen).

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.

*→ Bereitstellung eines zeitgemäßen Angebotes für Seniorenbetreuung und altersgerechtes Wohnen*

1.2.1 Z: Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.

*→ Bereitstellung und Erweiterung des Angebotes für Seniorenbetreuung und altersgerechtes Wohnen*

1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

*→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur*

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*→ Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Siedlungsstruktur*

8.1 Z: Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

*→ Bereitstellung und Erweiterung des Angebotes für Seniorenbetreuung und altersgerechtes Wohnen*

### **Regionalplan 18**

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan (2001) für die Region Südostoberbayern (18) im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume sowie im Stadt- und Umlandbereich Rosenheims. Dabei ist die Marktgemeinde als Mittelzentrum verzeichnet und grenzt an eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, welche vom Oberzentrum Rosenheim ausgeht.

Die Umgebung ist im Norden, Osten, Süden und Westen ebenfalls als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum und im Süden darüber hinaus als Alpengebiet dargestellt.

Aus dem Regionalplan 18 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

*(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)*

A I 1 G: Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt (...).

*→ Bereitstellung und Ausbau des Angebotes für Seniorenbetreuung und altersgerechtes Wohnen*

B II 1 G: Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden  
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

*→ Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen*

B II 2 G: Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region ausgerichtet sein.

*→ Abweichende Dachform und Größe vor dem Hintergrund des gesellschaftlich besonderen Rangs der Nutzung*

B VIII 4 G: Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die Behindertenhilfe, die psychiatrische Versorgung sowie für die Altenhilfe soll erhalten, bedarfsgerecht anpasst und in Teilen weiter ausgebaut werden. Die stationären Einrichtungen sollen möglichst in zentralen Orten mit mindestens unterzentraler Einstufung vorgesehen werden, um eine gute Erreichbarkeit zu gewährleisten. Eine flächendeckende ambulante Versorgung in der Altenhilfe soll gewährleistet sein.

*→ Bereitstellung und Ausbau des Angebotes für Seniorenbetreuung und altersgerechtes Wohnen*

### Flächennutzungsplan

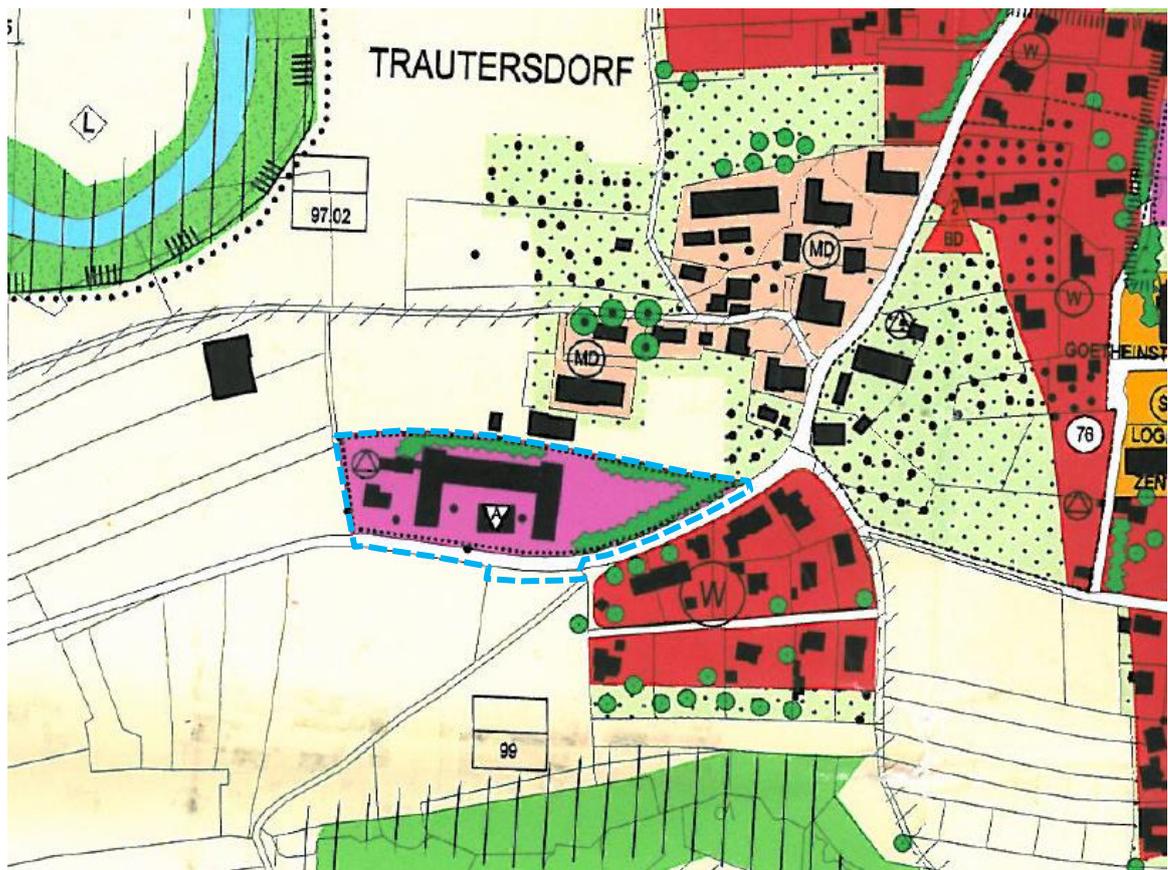


Abb 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – blau – ohne Maßstab!

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich als „Gemeinbedarfsfläche“, „Verkehrsfläche“ (Bauernberger Straße) sowie als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Letztere verläuft im Osten und Norden entlang der Grenze des Geltungsbereichs. Das direkt im Norden, Süden und Westen angrenzende Gebiet ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für Landwirtschaft“ verzeichnet. Im Nordosten angrenzend sind Grünflächen dargestellt. Im Südosten grenzen Wohngebietsflächen an den Geltungsbereich an. In der weiteren nördlichen Umgebung befindet sich ein Dorfgebiet.

Im Rahmen des Bebauungsplans ist ein „Sondergebiet“ nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ vorgesehen. Die im Rahmen des Sondergebiets vorgesehenen Seniorenwohnnutzungen sind als Anlagen des Gemeinbedarfs anzusehen. Somit entspricht der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplans ist somit zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

### Bebauungspläne / Bestehendes Baurecht

Für das gegenständliche Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Es besteht somit nur Baurecht im Zusammenhang mit §34 BauGB. Die heutige Nutzung übersteigt die Nutzung der Umgebung hinsichtlich Größe und Höhe wesentlich. Somit wäre nach §34 BauGB voraussichtlich lediglich ein Ersatzneubau in gleicher Größe möglich. Eine Verschiebung der Bauflucht Richtung Westen wäre nicht möglich, da hier Außenbereichsflächen angrenzen und somit auch der westliche Teil des Planungsgebiets nach §35 BauGB zu beurteilen wäre.

Westlich des Bestandsgebäudes wäre ggf. im heutigen Gartenbereich ein zusätzliches kleinere Gebäude möglich.

### **Gemeindliche Satzungen**

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende städtische Satzungen relevant:

- Satzung über die Herstellung von Stellplätzen des Marktes Prien am Chiemsee (Stellplatzsatzung)

### **A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild**

#### **Topografie**

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage. Das natürliche Gelände fällt in Richtung Osten/Südosten hin ab. Von Norden nach Süden fällt das Gelände um ca. 3 m von ca. 557 m ü. NHN auf ca. 554 m ü. NHN ab. Von West nach Ost fällt das Gelände um ca. 8 m von ca. 556 m ü. NHN auf ca. 548 m ü. NHN ab, wobei der östliche Teil des Grundstücks nur sehr leicht abfällt. Ab der Ostgrenze des heutigen Seniorenheims beginnt das Gelände stärker zu fallen, um dann zur Straße hin in einer ca. 3m hohen Böschung steil abzufallen.

Allgemein steigt das natürliche Gelände in der nördlichen und westlichen Umgebung weiter leicht an. In Richtung Osten fällt das Gelände weiter ab.

#### **Planungsgebiet**

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Marktgemeinde Prien am Chiemsee im Ortsteil Trautersdorf und ist ca. 800 m (Luftlinie) vom Ortszentrum entfernt. Das Planungsgebiet ist derzeit mit einem dreigeschossigen Altenheim der Caritas bebaut.

Das U-förmige Bestandsgebäude weist eine Wandhöhe von ca. 10 – 11 m (abhängig von der Topographie auf). Hinzu kommt ein flaches Walmdach von ca. 2,5 m Höhe.

Im Westen ist ein zweigeschossiges Gebäude mit ca. 7 m Wandhöhe, gegenüber einem Tiefhof nach Süden 10m, angebaut. Auch dieses Gebäude hat ein flaches Walmdach. Südlich dieses Anbaus liegt ein eingeschossiges Nebengebäude, ebenfalls mit Walmdach.

Zwischen diesem Nebengebäude, dem Anbau und dem Hauptgebäude befindet sich eine mit Stützmauern abgegrenzter Tiefhof.

Im Süden des Seniorenheimgebäudes angrenzend an die Bauernberger Straße ist eine Zufahrt für Lieferantenverkehr und Rettungsfahrzeuge vorzufinden. Neben den Gebäuden weist das Außengelände des Planungsgebiets Grünflächen und Gärten auf, die hauptsächlich aus Rasenflächen und unterschiedlichen einheimischen und nicht-einheimischen Ziergehölzen und Bäumen bestehen. In der Gartenanlage ist darüber hinaus ein Gartenteich vorzufinden.

Der östliche Teil des Planungsgebiets ist dabei parkartig angelegt. Hier befinden sich vor allem an der Nordgrenze und entlang der südlichen und östlichen Böschung zum Teil größere Bestandsbäume. Weitere größere Bestandsbäume befinden sich im Innenhofbereich des U-förmigen Gebäudes, im Südwesten des Planungsgebiets und südlich im Bereich der Bauernbergerstraße in Zusammenhang mit Stellplätzen. Der besonders prägende östliche Baumbestand besteht aus einer alten und Großen Eiche und Linden sowie einzelnen Eichen entlang der Bauernberger Straße. Weiter nördlich sind hauptsächlich Feldahorn aber auch vereinzelt Erle, Kiefer, Walnuss Lärche und Birke vorhanden. Insgesamt sind im Planungsgebiet heute 37 Bäume vorhanden.

Die Bauernberger Straße ist eine Gemeindestraße mit einer Breite von ca. 7,5 m. Nördlich an die Bauernberger Straße angrenzend befindet sich eine baulich abgegrenzte Gehbahn. Der jenseits dieser befindliche Teil des Planungsgebiet ist als Stellplatz genutzt.

Im Westen des Planungsgebiets verläuft noch im Geltungsbereich eine Fahrt, welche landwirtschaftliche Wege im Norden anschließt. Diese Fahrt ist informell entstanden. Es besteht aktuell keine entsprechende dingliche Sicherung im Grundbuch oder Ähnliches. Sie hat auch keine unmittelbare Erschließungsfunktion für die nördlich gelegenen, landwirtschaftlichen Anwesen. Diese sind in Richtung der Dr.-Paul-Weinhart-Straße angeschlossen.

### **Umgebung**

Im Norden, Westen und Süden des Planungsgebiets schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland) an. Unmittelbar im Norden angrenzend liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb mit zusätzlichen Ferienwohnungen.

Nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich direkt an den Änderungsbereich anschließend ein Fahrsilo und weiter östlich (ca. 50 m zum Planungsgebiet) ein größerer Rinderstall mit diversen Nebenanlagen und weiteren Fahrsilos.

Im Südosten jenseits der Bauernberger Straße befinden sich topographisch abgesetzt (niedriger) Wohnnutzungen. Diese sind zum Teil durch bis zu 3-geschossige größere Gebäude, zum Teil aber auch Einfamilienhäuser geprägt. Alle Häuser weisen Satteldächer auf.

Im Süden werden die angrenzenden landwirtschaftlichen Fluren nach ca. 170 m, im Westen nach ca. 270 m durch Wald begrenzt. Im Norden liegt in ca. 180 m Entfernung ein weiterer Rinderstall.

## **A.4.4 Erschließung und Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die Haupteerschließung des Planungsgebietes erfolgt über die direkt süd- und südöstlich verlaufende Bauernberger Straße, die ca. 30 m weiter nordöstlich in die Trautersdorfer Straße übergeht. Über diese besteht in nördlicher Richtung, in ca. 1 km Entfernung, Anschluss an das Ortszentrum der Marktgemeinde Prien am Chiemsee. In Richtung Südosten ist das Planungsgebiet zudem an die Gemeinde Frasdorf (8,5 km) und die entsprechenden Anschlussstellen der Bundesautobahn A8 in Richtung Salzburg und München angebunden. Ein leistungsfähiger Anschluss an das regionale sowie überregionale Verkehrsnetz ist somit gegeben.

Entlang dem nördlichen Rand der Bauernberger Straße befindet sich eine baulich abgrenzte Gehbahn. Eine fußläufige Erschließung zum Ortskern der Marktgemeinde Prien am Chiemsee ist dadurch sichergestellt.

Am östlichen Ende des Planungsgebiets führt eine landwirtschaftliche Fahrt über das Planungsgebiet. Diese führt nördlich, außerhalb des Planungsgebiets weiter und mündet dort im Bereich einer landwirtschaftlichen Hofstelle auf den Weg welcher an die Dr.-Paul-Weinhart-Straße anbindet.

Diese Querverbindung zur Bauernberger Straße stellt jedoch keine erforderliche Erschließung dar und es besteht keine bodenrechtliche Sicherung für diese (Dienstbarkeit oder Ähnliches).

### **ÖPNV**

In der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes besteht keine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Bahnhof der Marktgemeinde Prien am Chiemsee mit Bus- und Bahnverbindungen ist ca. 1 km in nordöstlicher Richtung entfernt.

### **Sonstige Infrastruktur**

Der Geltungsbereich wird bereits baulich genutzt. Durch die bestehende Bebauung sind entsprechende Anschlüsse der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. vorhanden. Soweit notwendig kann davon ausgegangen werden, dass diese mit vertretbarem Aufwand ausgebaut werden können.

Im Bereich der Bauernberger Straße liegt heute ein Mischwasserkanal vor über welchen auch das Niederschlagswasser des Bereichs abgeleitet wird. Rechnerisch werden hier heute durch den Bestand Niederschlagswassermengen von bis zu 185 l/s eingeleitet.

### **Brandbekämpfung**

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bauernberger Straße. Es befinden sich dennoch Teile des Bauraums weiter als 50 m von dieser entfernt. Somit sind auf dem Baugrundstück voraussichtlich Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen erforderlich.

Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Nutzungen, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes oder eine Löschwasserbevorratung im Plangebiet notwendig.

Es handelt sich voraussichtlich um einen Sonderbau. Es ist aufgrund der Nutzung und Höhenentwicklung von der Notwendigkeit zweier baulicher Rettungswege auszugehen. Der konkrete Brandschutz obliegt jedoch der Ebene der Baudurchführung.

#### **A.4.5 Denkmalschutz**

Nach Denkmalliste des Bayrischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: September 2021) sind innerhalb des Planungsgebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschafts- prägendes Denkmal verzeichnet.

Die nächsten Baudenkmäler befinden sich in ca. 60 m Entfernung, im Nordosten des Planungsgebietes.:

- Baudenkmal D-1-87-162-103: Bauernhaus, Einfirsthof, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mit Blockwandobergeschoss, Hochlaube und Fresken, 1758 unter Verwendung älterer Teile erbaut.
- Baudenkmal D-1-87-162-101: Backofen, Massivbau mit Flachsatteldach, wohl 1. Hälfte 19. Jh.

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet besteht jedoch kein weiterer funktionaler und visueller Zusammenhang.

#### **A.4.6 Schutzgebiete und Biotopfunktion**

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand September 2021).

In einer Entfernung von ca. 200 m südlich des Planungsgebietes befindet sich die kartierte Biotopfläche Nr. 8140-0099-001 „Bewaldeter Bacheinschnitt und Hochstaudenfluren an O-exponiertem Hang südlich Trautersdorf“.

Nordwestlich, in ca. 200 m Entfernung, befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Inschutznahme des Priental“ (Nr. LSG-00134.01) mit folgenden kartierten Biotopsflächen:

- Biotop Nr. 8140-0087-001 „Die Prien von westlich Trautersdorf bis zur Mündung in den Chiemsee nördlich Westernach“
- Biotop Nr. 8140-0097-002 „Leitenwälder der Prien südwestlich von Prien, bewaldet mit dom. Laubbäumen“.

Aufgrund der Entfernung und der dazwischen verlaufenden Bauernberger Straße sowie der landwirtschaftlichen Nutzflächen besteht jedoch kein direkter funktionaler oder naturräumlicher Zusammenhang mit diesen Flächen.

### **Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)**

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Rosenheim, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Spezielle Ziele und Maßnahmen sind lediglich für die Bereiche der kartierten Biotopflächen und des Landschaftsschutzgebietes sowie des Wasserlaufes der Prien gegeben. Zu diesen bestehen jedoch keine räumlichen, noch funktionelle Zusammenhänge.

### **Geschützte Arten**

Im Rahmen einer Relevanzprüfung zur speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung des Büro Steil Landschaftsplanung wurde im Januar 2020 untersucht, ob mit dem Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet zu rechnen ist.

Diese Vorabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet Vorkommen von geschützten Vögeln und Fledermäusen sowie im Bereich des Teiches Amphibien nicht schon aufgrund der Habitatausstattung sicher ausgeschlossen werden können.

Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Amphibien, Reptilien und Gefäßpflanzen) kann aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur des Plangebietes ausgeschlossen werden. Allerdings sollten aufgrund des vorhandenen Gartenteichs auch nichtprüfungsrelevante, aber dennoch geschützte Amphibienarten berücksichtigt werden soweit in den Teich eingegriffen wird. Im Weiteren wird auf die in als Anlage dem Bebauungsplan beigelegte Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Dem folgend wurde über das Jahr 2021 eine detaillierte Erhebung durchgeführt. Dabei wurden Vorkommen des geschützten Haussperlings (saP relevant) und anderer nach §7 Abs. 2 Nr. 13 BNatschG besonders geschützter Vogelarten sowie der Erdkröte kartiert. Vorkommen von Fledermäusen konnten nicht nachgewiesen werden.

Die in diesem Zusammenhang nötigen Maßnahmen wurden in einem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung aus dem November 2021 zusammengefasst. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.4 verwiesen.

#### **A.4.7 Boden**

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Dipl.-Ing. Bernd Gebauer Ingenieur GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes Baugrundgutachten (AZ 20100223) erstellt. Das Gutachten liegt dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Baufeld befindet sich im Bereich eines nach Osten abtauchenden Höhenrückens, der aus Gesteinen der sogenannten Molassezone („Flinz“) aufgebaut ist. Dementsprechend ist unter einer unterschiedlich mächtigen Deck- und Verwitterungslehmschicht sowie würmeiszeitlichen Moräneböden mit den Halbfestgesteinen der so genannten Molasse zu rechnen. Darüber hinaus ist im Bereich der Bestandsbebauung / Geländeprofilierung mit Auffüllböden unterschiedlicher Zusammensetzung zu rechnen.

Die Mutterbodenschicht weist eine Mächtigkeit von 20 – 30 cm auf. In den bereits baulich genutzten Bereichen befinden sich Auffüllböden bzw. die Kiestragschicht des Unterbaus. Die Mächtigkeit dieser Auffüllböden ist sehr variabel. Unter den Auffüllböden bzw. Oberboden stehen die bindigen Deckschichten in Form von unterschiedlich mächtigen Deck- und Verwitterungslehmen der unterlagernden Moräneböden sowie stark verwitterten Moräneböden an. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um schwach kiesige bis kiesige, sandige Schluffe mit vereinzelt Steinen.

Die Schichtgrenze zu den darunter anstehenden unverwitterten Moräneböden ist nicht deutlich ausgebildet bzw. erfolgt der Übergang kontinuierlich und lag in den Aufschlüssen zwischen ca. 0,5 und 2,1 m uGOK. Die Schichtuntergrenze der Moräneböden (Sand-Schluff-Gemische mit wechselndem Kiesanteil und stark schwankenden Anteilen an eingelagerten Steinen und vereinzelt Brocken liegt bei ca. 2,7 – über 4,2 m (im Rahmen der Sondierung stellenweise bei 4,2 m noch nicht erreicht).

Unter den Moräneböden folgen die Schichten der tertiären Molasse („Flinz“), die an der Schichtobergrenze zumeist eine unterschiedlich mächtige Verwitterungszone aufweisen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Schluff- / Tonsteine (Tertiärmergel) mit vereinzelt auftretenden Sandsteinlagen. Die Verwitterungszone besteht überwiegend aus tonig, feinsandigen Schluffen und entspricht dem Übergangsbereich mürber Fels / bindige Lockerböden.

Der Untergrund ist somit grundsätzlich mit angemessenem Aufwand bebaubar. In Teilen werden besondere Gründungsmaßnahmen bzw. Bodenaustausch (Schutz- und Ausgleichsschüttungen etc.) erforderlich sein.

#### **A.4.8 Grundwasser**

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde bis zu einer Aufschlusstiefe von 4,2 m uGOK kein Grundwasser angetroffen. Aufgrund der sehr geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden ist kein oberflächennaher Grund- / Hangwasserspiegel ausgebildet, jedoch können insbesondere an der Schichtgrenze zum anstehenden Festgestein und an der Basis der Auffüllböden temporäre Schicht- / Stauwasserbildungen auftreten.

#### **A.4.9 Versickerung**

Die anstehenden Böden sind durchweg gering bis sehr gering durchlässig und für eine Wiederversickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht geeignet.

Das anfallende Oberflächen- / Niederschlagswasser ist daher voraussichtlich abzuleiten. Dabei ist zu beachten, dass durch die Hanglage mit einem entsprechenden Oberflächenwasserandrang aus den überliegenden Böschungsbereichen zu rechnen ist. Dies ist bei der Dimensionierung entsprechender Ableitungen entsprechend zu berücksichtigen.

#### **A.4.10 Gewässer / Niederschläge**

Im Planungsgebiet selbst und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nordwesten des Planungsgebietes, in ca. 250 m Entfernung, befindet sich der Wasserlauf der Prien. Aufgrund der Entfernung und der Tatsache geschuldet, dass der Wasserlauf ca. 20 m tiefer gegenüber dem Planungsgebiet liegt, sind hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Ebenso befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich (Stand September 2021).

Dennoch können Gefahren von lokalen Überschwemmungen, wild abfließendem Oberflächenwasser und hohen Grundwasser- sowie Schichtwasserhorizonten in Zusammenhang mit Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Den Satzungen sind entsprechende Hinweise zu deren Abwehr beigefügt.

##### **Starkregenereignisse**

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden. Durch die in Richtung Osten/Südosten abfallende Topografie ist die Wahrscheinlichkeit von länger anhaltenden Überschwemmungen jedoch eher gering. Aufgrund der Topografie besteht hier eher ein erhöhtes Risiko von stark abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtwassern. Insgesamt liegt der Baubereich großräumig eher auf einer Kuppe. Großräumige Zuläufe sind ausschließlich von Norden nicht auszuschließen.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigefügt.

#### **A.4.11 Vorbelastungen**

##### **Altlasten**

Im Planungsgebiet sind aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Altenheim lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Lediglich im Zusammenhang mit Auffüllungen im Rahmen vormaliger Bauarbeiten (z.B. Baugrubenverfüllung etc.) ist eine höhere Altlastenwahrscheinlichkeit gegeben. Im Rahmen des Bodengutachtens wurde bereits vereinzelt Ziegelbruch angetroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich hier nur um abfallrechtlich relevante Verunreinigungen handelt, welche dem Ersatzneubau des Altenheims nicht entgegenstehen. Diese können voraussichtlich mit angemessenem Aufwand saniert werden.

### **Lärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Projekt-Nr. Nr. 2154-2021 VA\_A, Freising, Stand 23.09.2021) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem einwirkenden und ausgehenden Gewerbelärm berechnet und beurteilt und die Auswirkung der Verkehrszunahme auf die bestehende Nachbarschaft untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Das Plangebiet steht im Einflussbereich der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe. Eine Untersuchung der Verkehrslärmbelastung ist aufgrund des untergeordneten Charakters der anliegenden Straßen nicht notwendig.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.7 verwiesen. Hier sind die Ergebnisse des Gutachtens näher dargestellt.

### **Geruch**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zu den Geruchsemissionen und – immissionen (iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Projekt-Nr. 20-02-15-FR, München, Stand 24.09.2021) erarbeitet. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Da nördlich und nordwestlich des Planungsgebiets Tierhaltungsbetriebe ansässig sind, wurde im Rahmen des Gutachtens geprüft, ob eine Vereinbarkeit zwischen dem geplanten Bauvorhaben und den bestehenden Betrieben bezüglich der Geruchsemissionen und -immissionen besteht.

Im Gutachten wurde sowohl der derzeitige Tierbestand und die aktuellen Anlagen untersucht als auch potentielle Entwicklungen der Betriebe untersucht.

Für Seniorenheime wird im Hauptteil der GIRL [2] keine Immissionsbegrenzung vorgegeben. In den Auslegungshinweisen der GIRL [2] wird jedoch ausgeführt, dass für Altenheime (sowie für Kindergärten und Schulen) grundsätzlich kein höherer Schutzanspruch als für die sie umgebende Bebauung besteht, da mit Geruchsmissionen keine Gesundheitsgefahren verbunden sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt gemäß Flächennutzungsplan des Markts Prien im Süden, im Westen und im Norden an den Außenbereich an. Etwa 20 m nördlich der Grundstücksgrenze beginnt auf dem Grundstück des angrenzenden Tierhaltungsbetriebs das Dorfgebiet (MD) im Ortsteil Trautersdorf. Im Südwesten des Planungsgebiets befindet sich jenseits der Bauernberger Straße ein Wohngebiet. Die einfache Zuordnung des Planungsgebiets zu einer Art der baulichen Nutzung, die den Geltungsbereich vollständig umgibt, ist somit nicht möglich.

Aus gutachterlicher Sicht ist in vorliegendem Fall eine Einstufung des Planungsgebiets in die Schutzbedürftigkeit eines Wohngebietes nicht gerechtfertigt. Das Planungsgebiet grenzt größtenteils (ca. 80 % der Grundstücksgrenze) an den Außenbereich an, in dem die landwirtschaftliche Produktion privilegiert und ein deutlich höheres Maß an Geruchsmissionen zulässig ist. Das im Südosten anschließende Wohngebiet deckt nur ca. 20 % der Grundstücksgrenze ab.

Darüber hinaus ist der Standort vor dem Hintergrund der historischen Entwicklung zu betrachten. Das Seniorenheim wurde erstmals im Jahr 1968 eröffnet, so dass die Altenpflege und die landwirtschaftliche Produktion seit mehr als 50 Jahren in unmittelbarer Nachbarschaft ausgeübt werden. Gerüche aus der Tierhaltung können somit nicht nur im Dorfgebiet von Trautersdorf, sondern auch im Planungsgebiet als ortsüblich betrachtet werden. Die benachbarten Grundstücksnutzungen sind dabei aus gutachterlicher Sicht mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belegt.

Vor diesem Hintergrund wurde zur Beurteilung der Geruchsmissionen im Planungsgebiet die Schutzbedürftigkeit eines Dorfgebiets mit einem Immissionswert von 15 % der Jahresstunden herangezogen.

Die Geruchsausbreitungsrechnungen haben gezeigt, dass dieser Immissionswert sowohl an der Bestandsbebauung als auch an den geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich in allen Szenarien eingehalten wird. Im Falle der potenziellen Erweiterung aller betrachteten Tierhaltungsbetriebe wird der Immissionswert von 15 % an der Nordseite der geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich gerade erreicht. Hierbei ist zu beachten, dass davon ausgegangen wurde, dass die von den Betreibern genannten Erweiterungsmöglichkeiten an allen Tierhaltungen gleichzeitig und vollumfänglich umgesetzt werden. Da die Wahrscheinlichkeit hierzu gering ist, liegt die Beurteilung auf der sicheren Seite.

Es ist festzuhalten, dass an den geplanten baulichen Nutzungen im Geltungsbereich keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen zu erwarten sind.

## **B Planungsbericht – Ziele der Planung**

---

### **B.1 Ziele der Planung**

Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen sind:

#### **Städtebau**

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau und eine Erweiterung der bestehenden Seniorenwohneinrichtung
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes des Marktes Prien a. Chiemsee

#### **Grünordnung**

- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Planungsgebiets
- Sicherung einer angemessenen Ortsrandeingrünung

### **B.2 Bebauungskonzept**

#### **B.2.1 Städtebauliches Konzept**

Das bestehende Hauptgebäude wird vollständig abgerissen und durch zwei Neubauten ersetzt. Der westliche, kleinere Baukörper weist dabei eine rechteckige Form auf, während der östliche Baukörper ein nach Süden geöffnete „U-Form“ darstellt.

Entsprechend der Topographie treppt sich das Gebäude Richtung Osten ab. Auch das Richtung Westen vorgelagerte Gebäude ist aufgrund der Ortsrandlage um ein Geschoss niedriger.

Der östlich gelegene Garten wird in großen Teilen erhalten. Richtung Westen werden weitere Gartenflächen angelegt und die Stellplätze untergebracht.

In Zusammenhang mit den Stellplätzen ist darüber hinaus eine Garagennutzung vorgesehen.

Die südlich der Straße gelegenen Stellplätze bleiben unverändert erhalten.

Im Rahmen der östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind im Übergang zur freien Landschaft mehrere Baumpflanzungen vorgesehen. Im Nordwesten soll im Hinblick auf die Ortsrandeingrünung die bestehende Heckenartige Struktur erhalten oder soweit dies nicht möglich ist, ersetzt werden.

#### **B.2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet soll der Versorgung Marktes Prien a. Chiemsee mit Pflegeeinrichtungen für ältere Personen dienen. Im Rahmen der Baugebiete nach §2 bis §9 BauNVO ist dies nicht ausreichend eingegrenzt. Daher wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Insbesondere ist eine entsprechende Eingrenzung der Nutzungen erforderlich, da die städtebauliche Form und Dimension nur durch die gesellschaftlich besondere Stellung der Seniorenwohnanlage gerechtfertigt werden kann.

Der primären Zweckbestimmung des Gebietes folgend sind Räume zur Unterbringung und Versorgung von Senioren in Wohngruppen zulässig.

Im Rahmen des demographischen Wandels kommt es vermehrt zu gerontopsychiatrischen Erkrankungen. Hierbei handelt es sich um altersbedingte Störungen wie beispielsweise Demenz und Alzheimer. Diese Erkrankungen bedürfen besonderer Pflegeeinrichtungen.

Der Übergang zu den übrigen Wohnformen in einem Seniorenheim ist in manchen Fällen fließend bzw. ist nur eine vorübergehende Unterbringung in entsprechenden Pflegeeinrichtungen erforderlich. Dem folgende sind im Sondergebiet auch Räume zur Betreuung und Unterbringung von gerontopsychiatrisch Pflegebedürftiger in Wohngruppen zulässig.

Es ist zudem betreutes Wohnen im Planungsgebiet zulässig, um so noch eine weitere Diversifizierung der Betreuungsangebote zu gewährleisten. So kann besser auf die individuelle Pflegebedürftigkeit der Senioren und ggf. anderen Bewohner eingegangen werden und es kann ein angemessener Übergang vom normalen Wohnen zur vollstationären Pflege erfolgen.

Um im Rahmen einer entsprechenden Wohneinrichtung eine umfängliche Betreuung der Bewohner zu ermöglichen sind auch Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zweck zulässig. Durch die Beschränkung auf Anlagen in Zusammenhang mit den übrigen Nutzungen im Planungsgebiet wird Flächenkonkurrenzen vorgebeugt und der Fokus bleibt auf der Unterbringung entsprechender Personenkreise. Darüber hinaus können so auch die verkehrlichen Auswirkungen präziser abgeschätzt werden.

Durch die Zulässigkeit von ambulanten Einrichtungen zur Alterspflege kann eine möglichst langer Verbleib von Senioren in ihrer heimischen Umgebung ermöglicht werden. Auch ist so ein fließender, für die Patienten idealer Übergang zwischen den unterschiedlichen Pflegekonzepten möglich.

Um einen reibungslosen Betrieb der übrigen Nutzungen im Planungsgebiet zu ermöglichen, sind auch Verwaltungsnutzungen, Neben-, Technik- und Serviceräume (z.B. Küchen) zulässig. Durch die Beschränkung auf Nutzungen im Zusammenhang mit dem Alten- und Pflegeheim werden auch hier Flächenkonkurrenzen ausgeschlossen und es bleibt der eigentliche Zweck des Gebietes erhalten.

Aufgrund des Schichtbetriebes und der durchgehenden Betriebszeiten in der Altenpflege sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Das Planungsgebiet ist im Norden, Süden und Westen von Flächen für Landwirtschaft, im Norden von Dorfgebiet und im Südosten von allgemeinen Wohngebiet umgeben. Da sowohl im allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet Alten- und Pflegeheime allgemein zulässig sind (vgl. §4 Abs. 2 Nr. 3 und §5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) ist hier mit keiner grundsätzlichen Störungen der Nachbarschaft zu rechnen. Im Hinblick auf Lärm und Gerüche wird auf die entsprechenden Absätze verwiesen.

### **B.2.3 Maß der baulichen Nutzung**

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich mit der Umgebung verträgliche Bauweise. Dabei erscheint aufgrund der gesellschaftlichen Sonderstellung einer Seniorenwohneinrichtung auch eine über die Umgebung hinausgehende Dichte angemessen. Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Balkone, Terrassen und Vordächer
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Carports, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung großzügiger Bauräume in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Angemessenheit hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt sind die Bauräume daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch die Bauräume sind lediglich die städtebaulich bedeutsamen Grundstrukturen, Baukanten bzw. Freiflächen definiert.

Die Anordnung der Bauräume folgt dabei grundsätzlich dem städtebaulichen Konzept mit einem kleineren sowie einem größeren Bauraum.

Bereits das Bestandsgebäude übersteigt die „Körnung“ der Umgebung. Dies ist auch im Rahmen einer Aufteilung der Hauptanlagen auf zwei Bauräume weiterhin gegeben. Das Seniorenwohnheim hat aber bereits durch die heutige Bebauung eine städtebauliche Sonderstellung. Darüber hinaus rechtfertigt die besondere, im Rahmen der Festsetzung zur Art der Nutzung manifestierte Funktion des Areals auch städtebaulich eine andere Gebäudestruktur.

Nicht zuletzt führten die Restriktionen der Pflegenutzung und der damit verbunden Regelwerke und Finanzierungsmodelle zu einer gewissen Mindestgröße, um einen sinnvollen und nachhaltigen Betrieb der Einrichtung zu ermöglichen. So sind auf einer Ebene jeweils gewisse Anzahlen von Zimmern erforderlich, um auch in der Nacht etc. einen finanzierbaren Betrieb aufrecht erhalten zu können. Dies bedingt gewisse Baukörpertiefen.

Durch die U-förmige Ausgestaltung des Bauraums nach Süden wirkt dieser hier weniger massiv. Dies wird insbesondere durch die Höhenstaffelung nach Osten verstärkt.

Nach Osten und Westen hin werden die Baukörper durch ein Vorfeld mit umfänglichem Baumbestand (Pflanzung und Bestand) in die Umgebung eingebettet. Richtung Norden ergibt sich durch den bestehenden Geländesprung eine zusätzliche Einbettung ins Gelände

### Überschreitungen

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) um bis zu 1,5 m kann durch, aus städtebaulicher Sicht weniger relevante, untergeordnete Balkone, Vordächer und Erker auf 33% der entsprechenden Fassaden, höchstens auf jeweils 5 m Länge, zugelassen werden.

Um die städtebaulich besonders bedeutsamen Baukörper möglichst genau definieren zu können, sind die Bauräume in Abwägung mit einer gewissen Flexibilität möglichst klein gehalten. Durch eine zulässige Überschreitung der Bauräume durch Balkone, Vordächer und Erker um 1,5 m sollen dennoch den Wohnwert steigernde Außenwohnbereiche ermöglicht werden. Gerade für ggf. mobilitätseingeschränkte, ältere Menschen sind ausreichend große (barrierefrei) direkt der Wohnung zugeordnete Freisitze von besonderer Wichtigkeit.

Aufgrund ausreichender Abstände der Bauräume zu den Grundstücksgrenzen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind auch Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen bzw. zu große, das Ortsbild störende Gebäudeagglomerationen ausgeschlossen.

### **Maximal zulässige Grundfläche**

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird, um Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen, eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 2.300 m<sup>2</sup> bildet im Wesentlichen die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geplanten Hauptanlagen ab. Darüber hinaus ist ein kleiner Puffer für An- und Umbauten berücksichtigt. Somit ist sichergestellt, dass die beiden Gebäude auch langfristig bei geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Die Hauptgebäude sind mit einer Grundfläche von 850 bzw. 1.550 m<sup>2</sup> deutlich größer als die Gebäude der Umgebung. Dies ist jedoch wie bereits zu den Bauräumen dargelegt, städtebaulich durch die geplante Nutzung gerechtfertigt. Insbesondere ist durch die großzügigen Grünräume im Osten und Westen eine entsprechende Einbettung in die Umgebung gesichert.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit eine zulässige GRZ von ca. 0,24. Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Sondergebiete von GRZ 0,8. Auch die für die Umgebungsbebauung (Allgemeines Wohngebiet/Dorfgebiet) im Norden und Südosten, nach §17 BauNVO anzusetzenden Orientierungswerte von 0,4 bzw. 0,6 werden großzügig unterschritten.

Diese GRZ entspricht auch etwa den im südwestlich angrenzenden Wohngebiet vorhandenen GRZ-Werten. Diese sind jedoch nur begrenzt relevant da der Bereich topographisch abgesetzt ist und im Planungsgebiet eine besondere Nutzung vorgesehen ist.

Aufgrund der genauen Höhendefinition in Verbindung mit der Grundflächenfestsetzung sind die städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend definiert. Auf die Festsetzung einer Geschossfläche kann somit verzichtet werden.

### Überschreitungen

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der möglichst geringen Grundfläche (genaue Definition der städtebaulich wirksamen Baukörper) in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, der Anlieferung, der Feuerwehrezufahrten etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starken Bebauung und somit einem zu hermetischen Baugefüge vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in drei Stufen gestaffelt. Somit wird auch die gegenüber §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höher liegende Überschreitung relativiert.

Balkone, Terrassen und Vordächer sind bei der Grundfläche im Regelfall mitzurechnen. Sie werden nicht von den Regelungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erfasst. Da diese jedoch eine wesentlich geringere städtebauliche Präsenz aufweisen als die „Hauptgebäude“, wurden diese bei der quantitativen Bestimmung der festzusetzenden Grundfläche nicht berücksichtigt. Um diese dennoch, ohne Reduzierung der Hauptgebäude zu ermöglichen ist eine Überschreitung der je Bauraum zulässigen Grundfläche (GR) um bis zu 12% durch diese Anlagen zulässig.

Durch Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Diese Anlagen besitzen in der Regel auch eine „dritte Dimension“. Sie haben den Charakter eines Gebäudes und prägen somit die wahrnehmbare städtebauliche Struktur. Daher ist hier noch eine Unterscheidung zu den Zufahrten, Stellplätzen etc. vorgenommen.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten dürfen diese Festsetzung zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschreiten. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets weniger relevant. Darüber hinaus wird ihre negative Auswirkung auf den Boden durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge relativiert.

Der Orientierungswert für die Versiegelung für Sondergebiete nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird somit sicher unterschritten. Auch die für die Umgebung heranzuziehenden entsprechenden Werte (Allgemeines Wohngebiete/Dorfgebiet) von 0,6 (0,4 + 50%) bzw. 0,8 (0,6 + 50%, max. 0,8) werden eingehalten.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit differenziert festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Balkone, Terrassen und Vordächer (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Garagen, Carports, Nebenanlagen, unterirdische Anlagen	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen	Zulässige Gesamtversiegelung
SO	10.100 m <sup>2</sup>	2.400 m <sup>2</sup> (0,24)	288 m <sup>2</sup> (0,26)	342 m <sup>2</sup> (0,3)	3.030 m <sup>2</sup> (0,6)	6.060 m <sup>2</sup>

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 60% des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

#### **B.2.4 Höhenentwicklung**

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen bzw. deren Teilbereiche und Flächen für Nebenanlagen, Carports und Garagen festgesetzt.

In Verbindung mit den zulässigen Abgrabungen kann so auf die Festsetzung einer Wandhöhe verzichtet werden.

##### **Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe**

Die Oberkante der Wandhöhe  $OK_{WH}$  wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Diese präzise Festsetzung trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Für den kleineren westlichen Bauraum ist eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 564,5 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 10,0 m inkl. der zulässigen Abgrabungen. Der größere östliche Bauraum ist in seiner Höhe abgestaffelt. Für den überwiegenden Teil vom Westen bis zum Zentrum des Bauraums ist eine höhere maximale Oberkante der Wandhöhe von 567,5 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 13,0 m inkl. der zulässigen Abgrabungen. Für den östlichen Flügel dieses Bauraums ist wie auch beim kleineren, westlichen Bauraum eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 564,5 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt. Dies entspricht wiederum einer möglichen Wandhöhe von ca. 10,0 m inkl. der zulässigen Abgrabung. Das Planungsgebiets liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Trautersdorf. Durch die Höhenabstaffelung der beiden Bauräume von Westen nach Osten kann entsprechend der Ortsrandlage eine bessere Einfügung der Baukörper in die Umgebung gewährleistet werden. Insbesondere Richtung Osten wird durch die Abstufung der Höhe eine überhohe, erdrückende Situation zur einige Meter tieferliegenden aus dem Tal kommenden Bauernberger Straße vermieden.

Zur nördlichen Nachbarbebauung und den angrenzenden offenen Flächen wird die Höhenentwicklung durch eine Böschung von ca. 3 – 4 m Höhe relativiert. Somit sind hier auch die größeren Gebäudehöhen verträglich.

Insgesamt übersteigt diese Höhenentwicklung jedoch den Höhenkanon der Umgebung um mehrere Meter. Diese Überschreitung des Höhenprofils der Umgebung ist zum einen durch den im Planungsgebiet befindlichen Bestand aber auch durch die besondere Nutzung im Hinblick auf das Seniorenwohnen gerechtfertigt. Die Bestandsbebauung liegt mit ihrer Traufe ca. 1,5 m unterhalb des jetzigen höheren Baukörperteils und ca. 1,5 m über den jetzt niedrigeren Baukörperteilen bzw. Baukörpern. Der First des Bestandsgebäudes liegt etwa 1,0 m über der Oberkante des höheren Bereichs der zukünftigen Bebauung.

Im Rahmen barrierefreier Wohnungen, wie sie für Senioren benötigt werden, ist insbesondere eine barrierefreie Erschließung nötig. Dafür bedarf es bei einer mehrgeschossigen Bebauung, wie sie schon durch die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angezeigt ist, eines Aufzugs. Um hier eine effiziente und hinsichtlich der Kosten angemessene Lösung zu finden, ist entsprechend eine drei- bzw. viergeschossige Bebauung erforderlich. Nur so können auch für breite Bevölkerungsschichten erschwingliche Wohnangebote entstehen.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist jedoch durch die üppige Eingrünung und die Einhaltung der Abstandsflächen mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

### **Höhe Nebenanlagen**

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie Lauben wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht. Sowohl in Richtung Norden, Osten und Westen können so negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die angrenzende Bebauung vermieden werden. Städtebaulich wirksam ist so in Verbindung mit der Eingrünung allein das Hauptgebäude.

Im Nordwesten des Planungsgebiets ist eine Fläche für Nebenanlagen mit einer möglichen Höhe von ca. 6,5 m über bestehendem Gelände vorgesehen. In dieser Fläche ist im Rahmen des Artenschutzes ein Bruturm für den Haussperling vorgesehen. Dieser muss eine entsprechende Höhe haben, um von den Vögeln angenommen zu werden. Aufgrund der geringen Größe der Anlage ist auch die etwas größere Höhe vertretbar.

### **Überschreitung**

Im Rahmen von Flachdächern, insbesondere von Gründächern ist eine Wartung erforderlich. Da diese ggf. nichtmehr durch Sekuranten o.Ä. abgesichert werden dürfen, ist ggf. ein Geländer für diese Dächer erforderlich. Um diese zu ermöglichen, darf die jeweilige Wandhöhe um bis zu 1,0 m durch Absturzsicherungen überschritten werden. Um die Sichtbarkeit dieser Anlagen, insbesondere von der Fußgängerperspektive zu minimieren und die Gebäude nicht höher wirken zu lassen, müssen diese mindestens um die Hälfte ihrer Höhe über der Attika von deren Vorderkante zurücktreten und dürfen einen geschlossenen Anteil von max. 15 % aufweisen.

## **B.2.5 Abstandsflächen**

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und bei den angrenzenden Gebäuden zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, finden unabhängig von den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Abstandsflächen Anwendung.

Somit sind, unabhängig des Abstandes des Bauraumes zu den Flächen, außerhalb des Änderungsbereiches, ausreichend Abstände der Bebauung, hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet.

Auch unter Einhaltung der Regelungen des Art. 6 BayBO ist an jeder Stelle des festgesetzten Bauraumes, ggf. unter Zuhilfenahme der in Art. 6 BayBO gewährten Ausnahmen (z.B. Art. 6 Abs. 6 BayBO), eine Ausnutzung der maximalen Oberkante der Wandhöhe möglich (wenn auch nicht überall gleichzeitig).

Von den Möglichkeiten des Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO, welcher die Möglichkeit einer Abweichung von den Regelungen des Art. 6 BayBO durch einen Bebauungsplan ermöglicht, wird explizit kein Gebrauch gemacht.

## **B.2.6 Nebenanlagen und Garagen**

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports, Stellplätze sowie Lauben festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m<sup>2</sup>, sind nur innerhalb dieser Flächen sowie in den Bauräumen zulässig. Somit sollen raumwirksame Nebenanlagen auf ein Minimum zu reduziert werden. Insbesondere sollen diese auf den westlichen Grundstücksbereich begrenzt werden, um den Osten für die eine zusammenhängende Parknutzung freizuhalten und entlang der Straße ein angemessenes Vorfeld sicherzustellen.

Eine weitere Fläche für Nebenanlagen ist nördlich des Gebäudes vorgesehen, um in Zusammenhang mit der Anlieferung Müllsammelstellen und Ähnliches zu ermöglichen. Diese sind aufgrund der Topographie an dieser Stelle nicht raumwirksam und somit vertretbar.

Stellplätze mit einer Grundfläche von über 10 m<sup>2</sup> sind ebenfalls nur innerhalb dieser Flächen sowie in den Bauräumen zulässig. Auch hier soll eine Konzentration im Westen sichergestellt werden. Im Osten soll ein ungestörter Parkbereich sichergestellt werden. Darüber hinaus ist dieser Bereich topographisch schlechter erreichbar. Entlang der Straße sollen die bestehenden Stellplätze südlich erhalten bleiben. Auf der Straßenseite des Seniorenwohnens sind darüber hinaus einige Stellplätze als Besucherstellplätze oder für Fahrten zum Arzt (Taxen, Beförderungsdienste etc. vorgesehen). Ein weiterer Bereich für Stellplätze ist im Eingangsbereich vorgesehen, um Ein- und Aussteigen für körperlich Beeinträchtigte zu ermöglichen und ggf. notwendige Liegendtransporte o.Ä. abwickeln zu können.

Im Osten, im Bereich des Gartens sind Lauben zulässig, um auch bei starkem Sonnenschein oder Regen ein Aufenthalt im Freien zu ermöglichen. Durch die Festsetzung einer an mindestens drei Seiten offenen Konstruktion sollen die räumlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit dem Park auf ein Minimum reduziert werden. Nebenanlagen, mit einer Grundfläche kleiner 10 m<sup>2</sup>, nehmen hier einen weniger prägenden Charakter ein und sind somit in Abwägung mit ihrer Notwendigkeit auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Von Einschränkungen hinsichtlich offene nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Zufahrten und Zuwegungen ausgeschlossen. Sie sind aufgrund ihres „zweidimensionalen“ Charakters weniger prägend für das Ortsbild und können daher im gesamten Baugebiet zugelassen werden. Ebenfalls in der Lage freigestellt sind, aufgrund ihrer Zweckbestimmung, Stützmauern und Einfriedungen. Sie stören aufgrund ihrer begrenzten Höhe nicht die Durchgängigkeit der Grünräume und lassen keine negative Auswirkung auf das Ortsbild erwarten.

Da Dachflächen von Nebenanlagen, mit einer Grundfläche größer 10 m<sup>2</sup>, eine gewisse städtebauliche Prägung gegenüber dem Ortsbild haben, sind diese entsprechend den Festsetzungen für Dächer auszuführen.

Um negativen Auswirkungen auf das ortstypische Erscheinungsbild vorzubeugen, sind die Abstellflächen für Mülltonnen in Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren.

## **B.2.7 Dächer**

### **Dachform**

Aus der lokalen Bautradition heraus herrscht in Prien a. Chiemsee, wie auch in der Umgebung des hier gegenständlichen Planungsgebietes das Satteldach vor. Da das Gebäude des Seniorenwohnheims im Vergleich zur umliegenden Bebauung jedoch eine Sonderstellung einnimmt, kann hier auch eine abweichende Dachform vorgesehen werden.

Es sind nun auf Dachflächen über 10 m<sup>2</sup> ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° zulässig. Die Abweichung der festgesetzten Dachform von der durch Satteldächer geprägten Umgebungsbebauung lässt sich damit begründen, dass für die optimale Ausnutzung der Baukörper insbesondere in den Dachgeschossen im Rahmen barrierefreier Wohnformen Flachdächer deutlich besser geeignet sind bzw. Seniorenbetreuungsanlagen in Dachräumen nur schwer oder garnicht im Einklang mit den bestehenden Vorgaben realisiert werden können. Durch Flachdächer wird auch die absolute Gebäudehöhe (First) etwas reduziert.

Da diese bei einer Neigung der Dachhaut bis 5° und einer Dachfläche von über 10 m<sup>2</sup> nur als Gründächer zulässig sind, tragen diese zudem wesentlich zur Pufferung des Niederschlagswasserabflusses bei. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der sehr schlechten Versickerungsverhältnisse im Planungsgebiet von Belang.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Gründächern auch die gestalterische Einbindung verbessert. Dies gilt insbesondere aufgrund des nach Südwesten weiter steigenden Geländes und der daraus folgenden partiellen Aufsicht auf die Gebäude aus dieser Richtung.

Abweichend von dieser Festsetzung sind auf Nebenanlagen, Garagen und Carports auch symmetrische Satteldächer, mit gleich geneigten Dachflächen, mit einem Neigungswinkel von 15° bis 25 ° zulässig. Diese Anlagen sind deutlich niedriger und weisen keine besonderen Nutzungsansprüche an die Dachräume auf.

Dachflächen kleiner 10 m<sup>2</sup> haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Gesamtgestalt der Gebäude und können somit von dieser Festsetzung ausgenommen werden. Dies ermöglicht ausreichend Spielraum für Vordächer, Gesimse etc.

### **Dachaufbauten**

Um homogene und ruhige Dachflächen zu gewährleisten, sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen. Insbesondere sollen sie aus der Fußgängerperspektive möglichst nicht in Erscheinung treten. Auch im Hinblick auf mögliche Blicke von Oben in Zusammenhang mit dem nach Südwesten steigenden Gelände ist dies von Belang. Dem folgend sind Dachaufbauten maximal bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der Attika zulässig. Sie dürfen maximal 10% der entsprechenden Flächen des Hauptdaches einnehmen und müssen zudem mindestens um das Zweifache ihrer Höhe über der Attika von der Außenkante der Attika zurückstehen. Ein kompletter Verzicht auf Dachaufbauten erscheint in Abwägung mit der technischen Notwendigkeit, insbesondere einer Senioreneinrichtung (Küchenabluft, Aufzugsüberfahrten etc. ) nicht mit angemessenem Aufwand möglich.

In Abwägung mit den positiven Effekten der Nutzung solarer Strahlungsenergie sollen entsprechende Anlagen ermöglicht werden. Im Hinblick auf das Ortsbild, besonders in Zusammenhang mit dem Richtung Südwesten weiter steigenden Gelände sind diese jedoch primär auf den nördlichen Teil des östlichen Baukörpers zulässig. Hier ordnen sich die Anlagen insbesondere am Ortsrand dem Gebäude unter. In diesem Bereich gelten für diese Anlagen keine Flächenbeschränkungen. Im Hinblick auf den Rückhalt von Niederschlagswasser auch in Verbindung mit den schwierigen Untergrundverhältnissen ist auch im Bereich von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie eine Dachbegrünung auszuführen.

Wenn die oben genannten Flächen im Norden für die angestrebte Photovoltaiknutzung nicht ausreichend ist auch eine Nutzung der übrigen Flächen ausnahmsweise zulässig. Bei einer vollumfänglichen Nutzung der Dächer sind durch die einheitliche Erscheinung wiederum die negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild geringer.

### **Dachdeckung**

Flachdächer bieten im Gegensatz zu anderen Dachformen Vorteile hinsichtlich der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Um die Pufferung des Niederschlagsabflusses noch weiter zu optimieren, sind auf Flachdächern mit einer Neigung der Dachhaut bis 5° und einer Dachfläche von über 10 m<sup>2</sup> ausschließlich Gründächer zulässig. Diese müssen auf mindestens 75% der Dachfläche eine durchwurzelbare Mindestsubstratschicht von 10 cm aufweisen. Flächen kleiner 10 m<sup>2</sup> sind aufgrund notwendiger Randabstände etc. von dieser Festsetzung ausgenommen.

Davon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen mit geneigten Dächern. Auf diesen sind aufgrund der geringen zu erwartenden Flächengröße auch Blechdeckungen zulässig.

### Dachterrassen

Abweichend von den Festsetzungen zur Dachdeckung sind in den Bereichen der Bauräume, in denen eine maximale Oberkante der Wandhöhe von 564,5 m ü NHN (DHHN 2016) festgesetzt ist, auf bis zu 100 m<sup>2</sup> Dachterrassen zulässig.

Diese Dachflächen sind durch den Geschossversprung barrierefrei erreichbar. Somit können hier zur Steigerung des Wohnwerts für alle zugängliche Dachterrassen angeboten werden. Diese haben für die mobilitätseingeschränkten Senioren in Zusammenhang mit den südlich gelegenen Alpen besondere Potenziale.

### **B.2.8 Einfriedungen und Einfassungen**

Um einen von den Straßenverkehrsflächen hermetischen Eindruck zu verhindern und im Gegenzug jedoch eine entsprechende Privatheit der Bereiche zu gewährleisten, werden entsprechende Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

So sind als Einfriedungen in Abwägung mit dem ländlichen Umfeld nur Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus Laubgehölzen hinterpflanzte Maschendrahtzäune und Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Bei Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche sind die Hecken bzw. Gehölze auf der Verkehrsfläche zugewandten Seite zu pflanzen, da diese Seite für das Ortsbild relevant ist.

Um hermetische ortsbildunverträgliche Situationen zu verhindern und die Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere zu erhalten sind Mauern, massive Pfeiler oder Sockel nicht zulässig.

Das Planungsgebiet, soll auch insgesamt keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen ein Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Um einem angemessenen Ortsbild entgegenstehende Barrieren auszuschließen, dürfen Einfriedungen sowie geschnittene Hecken entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen maximal 1,1 m hoch sein. Abweichend sind Einfriedungen und geschnittene Hecken bei einer Entfernung von mind. 10 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig. Unter Einhaltung einer Zurücksetzung von 10 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist dies unter Abwägung mit den Belangen des Ortsbildes vertretbar.

Um eine unnatürliche Überformung der Landschaft zu verhindern, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig. So kann auf die Absturzsicherung verzichtet werden und Stützmauern bleiben Teil der Topografie. Zudem werden räumliche Barrieren durch überhohe Abgrabungen und Geländesprünge verhindert.

Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 0,6 m zur Grundstücksgrenze einhalten. Somit sollen negativen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke insbesondere im Hinblick auf den Abfluss von Niederschlagswasser verhindert werden.

### **B.2.9 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Grundsätzlich soll aus Gründen des Ortsbildes sowie Bodenschutzes das bestehende Gelände weitgehend erhalten bleiben. Um dennoch eine angemessene Bebauung und Nutzung der Grundstücke, bei der bewegten Topografie, zu ermöglichen sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Dies gilt insbesondere, da bei der Nutzung für Senioren eine absolute Barrierefreiheit erforderlich ist. Diese ist nur erreichbar, wenn das ganze Gebäude auf einer Ebene liegt. Dem folgende muss durch Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des Gebäudes eine Ebene geschaffen werden. Um diese mit möglichst geringen negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu ermöglichen und die ohnehin bereits profilübertagenden Gebäude nicht weiter künstlich zu erhöhen, soll dies in erster Linie über Abgrabungen erfolgen.

Dem folgend sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur zur Integration der Hauptgebäude, Nebenanlagen und Stellplätze in die Topografie, zum höhenmäßigen Angleich der Zufahrten an die öffentlichen Verkehrsflächen sowie zur Herstellung von notwendigen Retentionsflächen zulässig.

Aufschüttungen sind bis zu einer Differenz von 50 cm und Abgrabungen bis zu einer Differenz von 1,5 m zum natürlichen Gelände zulässig.

Im Bereich der nördlichen Böschung sind mehrere Flächen für Nebenanlagen vorgesehen. Um diese vor dem Hintergrund der Ortsgestalt direkt in die Böschung einbinden zu können, sind in diesem Zusammenhang Aufschüttungen von bis zu 1,5m über dem Bestands Gelände zulässig. Somit kann das Gelände sozusagen über die Anlagen gezogen werden und die Gründächer der Anlagen werden Teil der Topographie.

Um Erosion und ungewollten optischen Barrieren vorzubeugen, dürfen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen neu erzeugte Böschungsneigungen nicht steiler sein als in einem Verhältnis von 1 (Höhe) zu 1 (Länge).

### **B.3 Grünordnungskonzept**

Ziel des Grünordnungskonzeptes ist es, eine angemessene und qualitätvolle Durchgrünung des Planungsgebietes langfristig zu sichern. Dabei sollen in Abwägung mit einer angemessenen baulichen Nutzung des Planungsgebiets und der besonderen Rahmenbedingungen einer baubegleitenden Aufrechterhaltung der Seniorenpflege, möglichst viele bestehende Grünstrukturen erhalten bzw. zu fallende Bäume durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Für die Schaffung eines qualitativ eingegrüntes Planungsgebietes, mit hoher Aufenthaltsqualität, ist die Pflanzung mindestens eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche zu erhalten oder zu pflanzen. Damit soll insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der besonderen Empfindlichkeit älterer Menschen ein angemessenes Mikroklima gesichert werden (Verschattung, Verdunstung).

Durch die Vorgabe von Mindestpflanzqualitäten soll ein möglichst schnelles Erreichen der gewünschten Grünqualitäten erreicht werden.

Auf die Vorgabe genauer zu pflanzender Arten wurde dabei bewusst verzichtet, um eine auf den einzelnen Standort innerhalb des Planungsgebietes auch vor dem Hintergrund des Klimawandels abgestimmte Artenauswahl treffen zu können. Um eine ortsbildprägende Wirkung der Bäume zu gewährleisten sind Arten zu wählen, welche eine Endwuchshöhe von mindestens 10 m aufweisen. Für eine darüberhinausgehende Festsetzung eines starren Artenkatalogs besteht keine zwingende Erfordernis und somit auch keine Rechtsgrundlage da im Planungsgebiet keine besondere, schützenswerte Artenzusammensetzung besteht.

Am westlichen Rand des Geltungsbereichs sind drei zu pflanzende Bäume festgesetzt. Sie sind mit der o.g. Pflanzqualität durchzuführen und dürfen vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abweichen, wenn sichergestellt ist, dass an der Westgrenze des Geltungsbereichs nicht mehr als fünf zusammenhängende Stellplätze hergestellt werden. Durch die Verortung dieser Bäume soll nach Westen eine angemessene Ortsrandeingrünung sichergestellt werden.

Auch die Bäume im Parkplatzbereich südlich der Bauernberger Straße sind im Hinblick auf ihre Lage am Ortsrand zu erhalten. Hier gibt es darüber hinaus keine Wechselwirkungen mit der geplanten Bebauung.

Im Nordwesten, Süden und insbesondere im Osten des Planungsgebiets insgesamt 10 zu erhaltende Bäume festgesetzt. So kann der für das Ortsbild besonders relevante Baumbestand nachhaltig geschützt werden. Bei den übrigen Baumbeständen, die aufgrund ihrer Lage nicht

durch Bauräume zur Disposition stehen, ist ein Erhalt lediglich empfohlen. Diese sind jedoch von geringerer Bedeutung für das Ortsbild.

Um möglichst dauerhaft die gewünschten Grünqualitäten zu erlangen sind Neupflanzungen dauerhaft zu erhalten und spätestens in der Herbstpflanzperiode nach Nutzungsaufnahme der jeweiligen Gebäude zu pflanzen.

Die Neupflanzungen und zu erhaltende Bäume dürfen nur aus Gründen der Verkehrssicherheit oder so sie komplett abgestorben sind, entfernt werden. Sie sind entsprechend der o.g. Vorgaben in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Insgesamt sind auf dem Baugrundstück somit 41 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten (10). Dem gegenüber stehen heute 37 Bestandsbäume. Vor dem Hintergrund der besonderen räumlichen Anforderungen welcher ein schrittweiser Neubau der Senioreneinrichtung mit sich bringt, der notwendig ist, um die Senioren kontinuierlich versorgen zu können, ist eine baumschonendere Gebäudekonstellation nicht möglich. Darüber hinaus stellt die Bebauung heute einen Siedlungssporn Richtung Westen dar. Durch die Verschiebung des bebauten Bereichs nach Westen soll dies gemindert werden. Auch in Abwägung mit den hierfür notwendigen Baumfällungen ist dies, da die Bäume heute im baurechtlichen Innenbereich stehen und somit ohne Bebauungsplan jederzeit zugunsten einer anderweitigen Bebauung hätten gefällt werden können, angemessen.

Hinzu kommen die im Rahmen der nördlichen Randeingrünung festgesetzten bzw. vorhandenen Gehölze.

Um weitere Vegetationsstrukturen in Zusammenhang mit dem Artenschutz und der Ortsrandeingrünung zu erhalten, wurde zudem im Norden des Geltungsbereichs eine ca. 600 m<sup>2</sup> große Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb der Fläche dürfen maximal 50% der Fläche gerodet werden. Nach Rodung ist die Fläche entsprechend der Artenauswahl aus dem Satzungstext wieder zu bepflanzen. Erneute Rodungsmaßnahmen an anderer Stelle sind erst zwei Jahre nach dieser Wiederanpflanzung zulässig. Es müssen insgesamt mindestens 25 Gehölze auf dieser vorhanden sein. Bei partiellen Rodungen im Zuge von Bauarbeiten sind temporär 15 Gehölze ausreichend.

Dies ist notwendig, um der vorhandenen Spatzenpopulation immer entsprechende Strukturen zu bieten. Genauere Ausführungen sind in Ziffer C.3 enthalten.

Mindestens 25% der Pflanzungen müssen eine Pflanzqualität von mindestens 150-200 cm, 3x verpflanzt vorweisen. Bei den übrigen Sträuchern ist eine Pflanzqualität von mindestens 60-100cm, 1x verpflanzt, ausreichend.

Mindestens 80 % der neu gepflanzten Sträucher müssen der Artenauswahl aus dem Satzungstext entsprechen. Dies ist wiederum notwendig, um den Spatzen gerecht zu werden.

Um den Oberflächenabfluss im Planungsgebiet zu reduzieren, sind auf mindestens 20% der versiegelten Flächen, mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, nur wasserdurchlässige Beläge zulässig. Ein höherer Ansatz erscheint vor dem Hintergrund einer altengerechten Gestaltung der Außenanlagen nicht sinnvoll möglich (rollator- und rollstuhlgerecht). Auch im Bereich der Zufahrten ist aufgrund der Belastung durch Schwerlastverkehr (Anlieferung) und den erhöhten Anforderungen an den Winterdienst eine entsprechende Ausführung nicht möglich.

## B.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

In diversen Gutachten wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet untersucht.

In diesem Zusammenhang konnten folgende Erkenntnisse gewonnen werden.

### Fledertiere:

Im Rahmen von Kartierungen wurden unterschiedliche Fledermausarten im Planungsgebiet nachgewiesen. Eine Besiedlung des Gebäudes kann jedoch ausgeschlossen werden.

### Vögel:

Im Planungsgebiet konnte an den Gebäuden ein Relevantes Vorkommen des geschützten Haussperlings nachgewiesen werden. Um in diesem Zusammenhang der Verwirklichung von Verbotstatbeständen vorzubeugen sind Vermeidungsmaßnahmen, sowie CEF- und FCS-Maßnahmen erforderlich.

Darüber hinaus wurden im Planungsgebiet folgende Vogelarten angetroffen: Zilpzalp, Stieglitz, Amsel, Buchfink und Kohlmeise. Die Rauchschnalbe wurde als Nahrungsgast gesichtet. Am Gebäude gibt es Brutverdacht für den Hausrotschwanz. In bestehenden Nistkästen nisten Staren.

### Amphibien:

Im Rahmen der Begehungen konnten einmalig Erdkröten nachgewiesen werden.

### Sonstige prüfungsrelevante Tiere:

Alle übrigen geschützten Arten konnten bereits im Rahmen der Relevanzprüfung aufgrund fehlender Habitatsstrukturen ausgeschlossen werden.

## Maßnahmen

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG sicher auszuschließen, sind diverse Maßnahmen erforderlich. Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung möglich ist, sind diese festgesetzt. Im Übrigen sind die Maßnahmen im Bebauungsplan als Hinweise aufgenommen. Die Verpflichtung zu deren Durchführung ergibt sich dabei mittelbar durch §44 BNatSchG.

Im Folgenden sind die einzelnen Maßnahmen und deren Sicherungsregime aufgeführt (Nummerierung aus Gutachten).

### B-1: Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit oder Vergrämung

Bei der Maßnahme handelt es sich um eine Handlungsanweisung bzw. Handlungspflicht. Eine solche kann, aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs und des begrenzten Festsetzungskatalogs nach §9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden. Die Verpflichtung zur Einhaltung besteht mittelbar durch §44 BNatSchG. Darüber hinaus ist eine entsprechende Nebenbestimmung für die Baugenehmigung möglich und eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

### B-2: Rodungszeiträume

Auch hier handelt es sich um eine Handlungsanweisung, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Deren Umsetzung ist jedoch durch § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG bereits allgemeingültig geregelt und es bedarf keiner Festsetzung.

### V-1: Berücksichtigung des Vogelschlagrisikos

Im Rahmen des Gutachtens ist als Maßnahme die Einhaltung diverser Leitfäden im Hinblick auf den Vogelschutz vorgesehen. Auch für die Anordnung der Gültigkeit von anderen Leitfäden oder Handlungsempfehlungen im Bebauungsplan gibt es keine Rechtsgrundlage. Es könnten lediglich auch den Leitfäden abgeleitete Beschaffenheitskriterien für die Bebauung festgesetzt werden.

Im Hinblick auf die Vermeidung des Vogelschlages erscheint dies jedoch im Rahmen eines hier vorgesehenen „Angebotsbebauungsplans“ nicht sinnvoll möglich. Die tatsächliche Vogelschlaggefahr, auch bezogen auf einzelne Elemente, kann immer erst auf Ebene des konkreten Vorhabens, insbesondere unter Bewertung der konkreten Fassaden erfolgen. In einem „Angebotsbebauungsplan“ liegt jedoch kein entsprechendes Vorhaben vor. Hier muss wiederum nur sichergestellt werden, dass unter Ausnutzung des Festsetzungsrahmens des Bebauungsplans ein Vorhaben möglich ist, welches kein unzulässiges Vogelschlagrisiko nach sich zieht. Dies ist im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans sicher der Fall.

Abstrakte Festsetzungen z.B. zu maximalen Fenstergrößen, bedruckte Glasflächen etc. erscheinen nicht sinnvoll möglich. Ob ein Fenster ein erhöhtes Vogelschlagrisiko darstellt, hängt neben der absoluten Größe von dessen Gliederung, Lage im Gebäude, den dahinter liegenden Bereichen und davor liegenden Vegetationsbeständen ab. Zum einen können auch sehr kleine Fenster, welche beispielsweise einen für Vögel interessanten Strauch spiegeln eine Gefahr darstellen, gleichzeitig können aber sehr große Fenster in der entsprechenden Umgebung (ggf. entspiegelt) auch keine Gefahr darstellen. Eine entsprechende Maximalgröße wäre dem folgend nicht ausreichend begründbar. Ggf. wären diverse Fassadenkonstellationen ausgeschlossen, die kein erhöhtes Vogelschlagrisiko bedingen würden. Dieser Ausschluss wäre dann unbegründet und somit im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig bzw. ausreichend abgewogen. Insbesondere, da die Beschränkung der Fensterflächen eine wesentliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der Gebäude mit sich führt.

Vielmehr bedarf es einer Betrachtung des konkreten Vorhabens im Rahmen der Baugenehmigung im Hinblick auf die Gefahren von Vogelschlag. Wenn hier die Einhaltung des §44 BNatschG nicht hinreichend sichergestellt wäre, wäre das Gebäude nicht genehmigungsfähig. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird die Anfertigung und Einreichung mit der Baugenehmigung eines Gutachtens festgeschrieben, welches nachweist, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach §44 im Rahmen des Vogelschlages ausgelöst werden.

Eine Festsetzung ist somit im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, aber auch nicht nötig.

### V-6: Reduktion von Lichtemissionen

(in der Nummerierung des Gutachtens kommen V-2 bis V-5 nicht vor.)

Die im Gutachten vorgeschlagene Maßnahme setzt sich aus diversen Regelungen zu Beleuchtung zusammen.

Soweit diese einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, also eine konkrete Beschaffenheit von Beleuchtungseinrichtungen im Planungsgebiet regeln (Abstrahlwinkel, Lichttemperatur, Gehäusebeschaffenheit, Lage der Beleuchtung etc.) sind diese als Festsetzung in der Satzung enthalten. Diese sind gegenüber den Ausführungen im Gutachten teilweise konkretisiert (vgl. max. Höhe 4,5 m vs. Montage der Leuchten nicht höher als notwendig) um den Anforderungen der Bestimmtheit von Bebauungsplanfestsetzungen zu entsprechen und somit vollziehbar zu sein. Diese sind notwendig um Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG, soweit von den Regelungsinhalten des Bebauungsplans betroffen, sicher auszuschließen.

Darüber hinaus enthält V-6 Verhaltensvorschriften für die spätere Nutzung (z.B. Keine Dauerbe-

leuchtung, sondern Bewegungsmelder und Zeitschaltuhren; Abschalten der öffentlichen Außenbeleuchtung innerhalb 2 Stunden nach Sonnenuntergang). Hier werden wiederum Verhaltensweisen auferlegt. Hierfür gibt es wie oben beschrieben keine Rechtsgrundlage für eine Festsetzung im Bebauungsplan. Auch hier sind jedoch entsprechende Regelung im Durchführungsvertrag verankert und die Einhaltung somit gesichert.

#### CEF-1: Spatzenturm

Im Rahmen der Maßnahme ist ein Spatzenturm aufzustellen. Dies muss zu einem gewissen Zeitpunkt vor Abbruch der Gebäude erfolgen. Somit wird wiederum für den Planungsbegünstigten eine unmittelbare Handlungspflicht begründet. Zusätzlich hat diese eine zeitliche bzw. aufschiebende Komponente. Dem folgend ist auch dies einer Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugänglich.

Darüber hinaus sind in der Maßnahme noch Verhaltensvorschriften (alle 5 Jahre Reinigen etc.) vorhanden. Auch diese können nicht im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung enthalten, welche den Spatzenturm am vorgesehenen Standort zulässt. Somit steht der Bebauungsplan der Umsetzung der Maßnahme nicht entgegen. Eine Sicherung der Umsetzung ist im Durchführungsvertrag enthalten.

#### FCS-1: Brutkästen am Gebäude

Die Unterbringung der Vogelbrutkästen am Gebäude hat einen bodenrechtlichen Charakter und setzt einen konkreten Rahmen für die zukünftige Bebauung. Diese sind somit im Bebauungsplan festgesetzt. Wichtig ist dabei, für welche Zielarten diese Kästen vorgesehen sind. Dies ist ebenfalls entsprechend festgesetzt.

Die weiteren im Gutachten vorgesehenen Rahmenbedingungen für die Nistkästen konkretisieren dies nur. Es sind jedoch auch andere Konfigurationen möglich, um das Schutzziel zu erreichen. Dem folgend ist keine Festsetzung hinsichtlich dieser Rahmenbedingungen möglich. Es ist jedoch eine Regelung im städtebaulichen Vertrag enthalten.

#### FCS-2: Schutzgehölze Sperling

Der nördliche Strauchsaum ist bereits durch die Festsetzungen zur Grünordnung des Bebauungsplans entsprechend der Vorgabe der artenschutzrechtlichen Untersuchung geschützt.

#### Ö-1 Ökologische Baubegleitung

Die ökologische Baubegleitung hat grundsätzlich keinen bodenrechtlichen Bezug. Sie erlegt dem Planungsbegünstigten eine Handlungsweise auf. Dem folgend ist, wie oben beschrieben, keine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan möglich. Die Umsetzung der ökologischen Baubegleitung ist jedoch über den Durchführungsvertrag gesichert.

#### M-1 Monitoring

Auch das Monitoring erlegt dem Planungsbegünstigten, über die eigentliche Bebauung hinaus, eine Handlungsweise auf. Dies ist, wie oben ausgeführt, aufgrund fehlender Rechtsgrundlage im Bebauungsplan nicht festsetzbar, aber im Durchführungsvertrag verankert.

Unter Berücksichtigung der im Plan enthaltenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen kann die Verwirklichung von Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG soweit dies den Regelungsrahmen des Bebauungsplans betrifft durch die Umsetzung des Bebauungsplans sicher ausgeschlossen werden.

## **B.5 Infrastruktur**

### **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Baumberger Straße im Süden des Planungsgebietes. Aufgrund des geringen Umfangs der möglichen Nachverdichtung ist, wenn überhaupt mit einer nur sehr moderaten Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Diese kann von den bestehenden Straßen aufgenommen werden.

Entlang dem nördlichen Rand der Bauernberger Straße befindet sich eine baulich abgrenzte Gehbahn. Eine fußläufige Erschließung zum Ortskern der Marktgemeinde Prien am Chiemsee ist dadurch sichergestellt und kann auch weiterhin gewährleistet werden.

Um im Osten des Planungsgebietes im Bereich des bestehenden Baumbestandes Eingriffe zu verhindern und die vorhandenen Grünstrukturen zu sichern, sind hier von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus keine Zu- und Ausfahrten zulässig. Diese scheinen aufgrund der Topografie auch nicht mit einem angemessenen Aufwand durchführbar zu sein.

Für die Vermeidung von Gefahren für ausfahrende Fahrzeuge am westlichen Rand des Planungsgebietes (Parkplatz) auf die Baumberger Straße wurde ein Sichtdreieck mit 5,0 m Anfahrtsicht und einer Schenkellänge von 70 m in den Hinweisen berücksichtigt. Eine Schenkellänge von 70 m ergibt sich aus dem Grund, da sich die verkehrliche Erschließung des Gebietes innerhalb der geschlossenen Ortschaft befindet und hier eine Geschwindigkeit von 50 km/h erlaubt ist.

Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurden Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind.

### **Stellplätze**

Der Bebauungsplan trifft zur Zahl der erforderlichen Stellplätze keine Festsetzungen. Grundsätzlich sind die erforderlichen Stellplätze nach den Maßgaben der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Prien am Chiemsee auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die entsprechenden Flächen bzw. die entsprechende Versiegelung durch Stellplätze etc. sind in den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Um den zu erwartenden Stellplatzbedarf abzudecken, sind ausreichend Flächen für Stellplätze im Westen und Süden des Planungsgebietes vorhanden, weshalb voraussichtlich keine zusätzlichen unterirdischen Stellplätze nötig sind.

### **Technische Infrastruktur:**

Das Planungsgebiet unterliegt bereits heute einer baulichen Nutzung. Die Anschlüsse für Medien, Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen somit bereits vor.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann das Planungsgebiet mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

Im Osten des Planungsgebiets verläuft parallel der Bauernberger Straße ein kommunaler Abwasserkanal (Mischwasser) über einen Teil des Baugrundstücks. Da dieser von übergeordnetem allgemeinem Interesse ist, ist dieser durch eine entsprechende Dienstbarkeit zu sichern.

## **Brandbekämpfung**

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bauernberger Straße. Es befinden sich dennoch Teile des Bauraums weiter als 50 m von dieser entfernt. Somit sind auf dem Baugrundstück voraussichtlich Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen erforderlich. Diese sind im Rahmen der zulässigen Versiegelung und der Abgrabungen und Aufschüttungen möglich.

Bei Sonderbauten wie z.B. einer Seniorenwohneinrichtung ist voraussichtlich ohnehin ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Nutzungen, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes oder Löschwasserbehälter auf dem Baugrundstück notwendig.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Brandschutz etc. ist auf Ebene des Bauvollzuges nachzuweisen.

## **B.6 Versickerung / Oberflächenwasser**

Im hier gegenständlichen Fall ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Unter der Mutterbodenschicht bzw. den bestehenden Auffüllung steht direkt eine Lehmschicht an.

Heute erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung über Einleitung in einen gemeindlichen Mischwasserkanal in der Bauernberger Straße. Dabei ergibt sich bei einer abflusswirksamen Gesamtfläche des Bestandes von 4.100 m<sup>2</sup> eine abzuführende Wassermenge von 185 l/s.

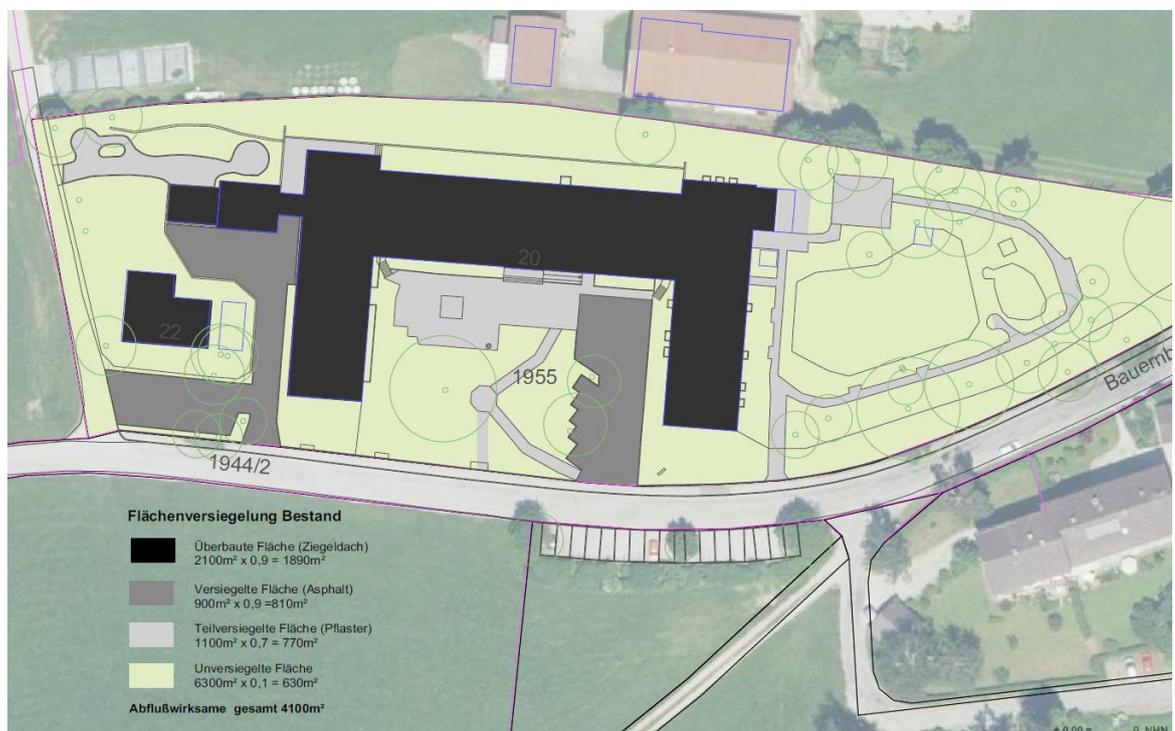


Abb 3: Ermittlung abflusswirksamer Flächen Bestand – ohne Maßstab (Quelle: SchelleHeyseBehr Landschaftsarchitekten)

Da auch im Rahmen der Neubebauung aufgrund der Bodenverhältnisse keine Versickerung vor Ort realisiert werden kann, soll weiterhin eine Einleitung erfolgen. Im Rahmen entsprechender Maßnahmen soll jedoch die abzuführende Wassermenge insgesamt trotz der größeren

Bebauungsdichte verringert werden. Um dies zu erreichen, ist eine Dachbegrünung auf allen Dachflächen größer 10 m<sup>2</sup> mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratüberschüttung von 10 cm vorgesehen. Darüber hinaus ist die zulässige Versiegelung begrenzt. Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind mindestens 20% der befestigten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind hier ausgenommen um eine Befahrbarkeit für die Feuerwehr etc. zu gewährleisten. Ein höherer Anteil erscheint in Zusammenhang mit der seniorengerechten Ausgestaltung der Außenflächen nicht sinnvoll machbar (Rollatoren und rollstuhlgerecht).

Unter Beachtung dieser Rahmenbedingungen ist für die Neubebauung mit einer abflusswirksamen Flächen von ca. 3.650 m<sup>2</sup> zu rechnen. Daraus ergibt sich eine abzuleitende Niederschlagswassermenge von 165 l/s. Dies liegt 20 l/s bzw. ca. 11% unter der heutigen Einleitmenge.

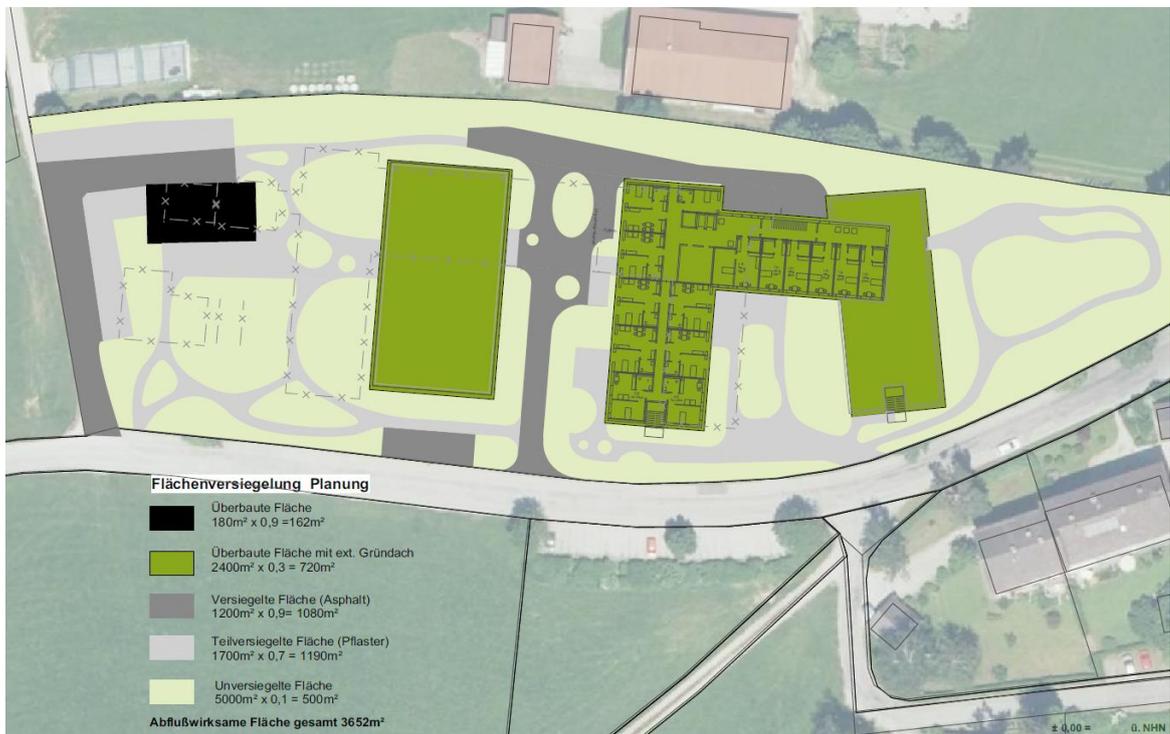


Abb 4: Ermittlung abflusswirksamer Flächen Bestand – ohne Maßstab (Quelle: SchelleHeyseBehr Landschaftsarchitekten)

Somit kann aufgrund der verminderten Einleitungsmengen davon ausgegangen werden, dass eine entsprechende Entsorgung der Niederschlagswassermengen über den kommunalen Mischwasserkanal möglich ist.

Die Einleitung in diesen Kanal bedarf der Genehmigung des Markt Prien am Chiemsee. Dies wurde bereits vorabgestimmt, hat jedoch formal im Rahmen des Bauvollzugs zu erfolgen.

Im Rahmen der Geländemodellierung ist darauf zu achten, dass durch die Baumaßnahmen die Situation hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers nicht negativ beeinflusst wird. So dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Um nachbarrechtliche Belange zu schützen, ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Niederschlagswasser vom Baugrundstück nicht auf die Straßenverkehrsfläche oder die Nachbargrundstücke gelangt. Der §37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

## B.7 Starkregenereignisse

Durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse verursachen das Auftreten lokaler Überschwemmungen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser sowie hoher Schichtwasserhorizonte.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen. Zudem sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 15 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.).

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Rohfußböden wurde verzichtet da insbesondere im bewegten Gelände auch andere Möglichkeiten der Prävention gegen Starkregenereignisse möglich sind. Somit ist in Abwägung mit der im Zuge des Seniorenwohnens notwendigen Barrierefreiheit und anderen Belangen eine konkrete, individuelle Lösung möglich.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

## B.8 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Projekt-Nr. Nr. 2154-2021 VA\_A, Freising, Stand 23.09.2021) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem einwirkenden und ausgehenden Gewerbelärm berechnet und beurteilt und die Auswirkung der Verkehrszunahme auf die bestehende Nachbarschaft untersucht. Dieses Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Der Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnen“ fest. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wird das Planungsgebiet vorsorglich als Kurgebiet (KU) betrachtet.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm: 1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen. In der DIN 18005 wurde das KU bis dato noch nicht eingeführt. Die Beurteilung für den Gewerbelärm erfolgt im Rahmen der Vorsorge entsprechend einem Kurgebiet nach TA Lärm: 1998.

Die Beurteilung der Verkehrszunahme durch das Planungsgebiet erfolgt in Anlehnung an den Entscheid des VGH München Urteil vom 16.05.2017, Az.: 15 N 15.1485. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können dabei die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung IGW<sub>16.BImSchV</sub>), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Das oben genannte Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

### **Einwirkender Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebietes mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Kurgebiet zu rechnen ist. Es sind keine besonderen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

### **Ausgehender Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass in der Nachbarschaft mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet bzw. für ein Dorfgebiet zu rechnen ist.

### **Verkehrszunahme**

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Immissionsbelastung in der Nachbarschaft unter den Immissionsgrenzwerten für ein Dorf- und Mischgebiet von  $IGW_{16, BImSchV}$  64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts liegt. Aus dem Vorhaben resultiert kein Anspruch auf Kompensationsmaßnahmen.

### **Weitere Hinweise**

Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

#### **Außenliegende Klima- und Heizgeräte oder Lüftungsanlagen:**

Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. RLT-Anlagen) muss in der Nachbarschaft und am eigenen Gebäude den Immissionsrichtwerten der TA Lärm tagsüber und nachts um mindestens 10 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.

## **B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation**

### **Anpassung an den Klimawandel**

Durch die Begrenzung der Versiegelung bleiben mehr Flächen für Vegetation vorhanden. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung unterstützt, dass 20% aller versiegelten Flächen mit Ausnahme der öffentlichen Straßenverkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Durch den Erhalt bzw. die Pflanzung von mindestens 41 Bäumen wird die bestehende Grünausstattung quantitativ aufrechterhalten. Diese hat eine klimapuffernde Wirkung.

Die Festsetzung von Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung bzw. Drosselung des Niederschlagswasserabflusses, insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus hat diese eine klimadämpfende Wirkung.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

**Klimaschutz (Mitigation)**

Durch die Nachverdichtung eines bereits erschlossenen und teilweise bebauten Bereichs wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Die Entwicklung eines Angebots kleinerer, altersgerechter Wohnungen in integrierter Lage führt tendenziell zu Umleitungseffekten. Senioren ziehen in passende kleinere Wohnungen (betreutes Wohnen), große Wohnungen und Häuser werden tendenziell für Familien frei. Somit wird die pro Person in Anspruch genommene Wohnfläche insgesamt tendenziell kleiner. Es erfolgt eine „funktionale Nachverdichtung“. Diese führt mittelbar auch zum Erhalt heute unversiegelter, natürlicher Flächen.

**B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau eines Altenheims
- Fällung von 18 Bäumen
- Moderate Erhöhung der Bebauungsdichte und Versiegelung
- Erweiterung der Seniorenbetreuungskapazitäten

**B.11 Flächenbilanz**

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	10.100 m <sup>2</sup>	84 %
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern: „Ortsrandeingrünung“	604 m <sup>2</sup>	5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.385 m <sup>2</sup>	11 %
<b>Bruttobauland (Planungsgebiet):</b>	<b>12.089 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

*Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.*

## **C Umweltbelange**

---

### **C.1 Umweltbericht**

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 101 „Bauernberger Straße“ wird entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

### **C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit besteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.