

**Markt Prien a. Chiemsee**  
Landkreis Rosenheim



**Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“  
mit integriertem Grünordnungsplan**

**Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Begründung**

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum: 21.12.2022

Projekt: 22024

Bearbeitung:



Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

**Inhaltsverzeichnis**

**Inhaltsverzeichnis ..... I**

**1. Anlass und Erforderlichkeit ..... 1**

**2. Landes- und Regionalplanung ..... 1**

**3. Verfahren ..... 2**

**4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen ..... 2**

    4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets ..... 2

    4.2 Bebauungsplan ..... 3

**5. Bestand und Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen ..... 4**

    5.1 Bestand ..... 4

    5.2 Planung..... 6

    5.3 Auswirkungen ..... 8

        5.3.1 Ortsbild ..... 8

        5.3.2 Technische Infrastruktur..... 9

    5.4 Alternativen.....11

**6. Artenschutz..... 11**

**7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen ... 12**

## 1. Anlass und Erforderlichkeit

Für den Bereich Flugplatz- West der Gemeinde gilt der Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz- West“ der Gemeinde Prien aus dem Jahr 1968. Für diesen wurden verschiedenen Änderungsverfahren durchgeführt.

Anlass der Neuaufstellung ist die Nachfrage an Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes. Geplante Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes waren mit den Festsetzungen dieses Planes nicht vereinbar, weil Dachgauben oder vergleichbare Dachaufbauten zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen von Wohngebäuden (keine Vollgeschosse) nach den Festsetzungen nicht zugelassen waren. Deshalb wurden in den vergangenen Jahren bereits Änderungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ durchgeführt, bei denen alle wesentlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung beibehalten wurden, aber zusätzlich Dachaufbauten zugelassen wurden (z.B. 24. Änderung). Zudem enthält der Bebauungsplan „Flugplatz West“ keine Festsetzungen zur Höhenentwicklung von Gebäuden. Aus städtebaulicher Sicht ist aber eine Festsetzung einer Wandhöhe notwendig, um die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets sicher zu stellen.

Das im Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz West“ festgesetzt MI Gebiet westlich der Jahnstraße, nördlich der Goethestraße entspricht mittlerweile hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung und der Festsetzung der Baugrenzen nicht mehr der tatsächlichen Bebauung und lässt eine weitere Wohnbebauung dort nicht zu.

Dem Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ liegt das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ zugrunde. Aus dieser Planung werden die Erschließungsstruktur und die Gliederung der räumlichen Struktur übernommen. Sofern diese gegenüber der ursprünglichen Planung abweichend umgesetzt wurde, orientiert sich das städtebauliche Leitbild des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ an der Bestandsbebauung (z.B. im WA 3).

Eine Neuaufstellung einer Bauleitplanung für den Geltungsbereich des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ist aus Sicht des Marktes Prien a. Chiemsee erforderlich, weil durch die bestehende rechtskräftige Bauleitplanung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ den aktuellen Anforderungen zum Klimaschutz, zum Umgang mit Niederschlagswasser und zur maßvollen städtebaulichen Nachverdichtung gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation nicht entsprochen werden kann, da in der bestehenden Planung (BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ hierzu notwendige regulierende Festsetzungen fehlen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich.

## 2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Prien ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen.

Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 3.3 G bzw. Z). Das Anbindegebot des LEP ist durch die Weiterentwicklung einer innerörtlichen Fläche nicht einschlägig.

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 B II.1 G 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 weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die Planung entspricht auch diesem Grundsatz. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung orientiert sich an der vorhandenen Raumstruktur und führt diese ressourcenschonend weiter. Nach der Begründung des RP zu B II.1 ist eine Siedlungsentwicklung vor allem dann ressourcenschonend, wenn sie neue Flächen nur in unbedingt notwendigem Umfang in ökologisch unempfindlichen Bereichen in Anspruch nimmt und solche Flächen intensiver als bisher nutzt.

### **3. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich hier um eine Nachverdichtung und Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natur 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

Es liegt auch kein enger sachlicher, räumlicher oder zeitlicher Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen vor, der hier zu berücksichtigen wäre.

Ein enger sachlicher Zusammenhang wäre dann anzunehmen, wenn eine Planung auf mehrere Pläne aufgeteilt wird, die aber insgesamt auf 1 Vorhaben abzielen. Ein räumlicher Zusammenhang wäre insbesondere anzunehmen, wenn die Pläne nebeneinander liegen, ein zeitlicher Zusammenhang wäre insbesondere bei parallelen Verfahren zu unterstellen.

Insgesamt ist dies eine Frage des konkreten Einzelfalls, der oben dargestellte sachliche, räumliche und zeitliche Zusammenhang liegt insbesondere dann vor, wenn es sich um eine einheitliche städtebauliche Maßnahme handelt. Darüber hinaus sind in diesem Zusammenhang nur Pläne beachtlich, die eine Veränderung der zulässigen Grundfläche zum Gegenstand haben.

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Die umgebende Bebauung innerhalb des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ ist nicht in einem engen zeitlichen oder räumlichen Zusammenhang zu betrachten. Stattdessen wurden bereits südlich und östlich des Geltungsbereichs des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ zahlreiche Änderungsverfahren (9. Änderung, 13. Änderung, 17. Änderung, 24. Änderung) durchgeführt, die dem dargestellten sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang entgegenstehen.

## **4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen**

### **4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets**

Das Planungsgebiet befindet sich östlich des Ortszentrums im Bereich Flugplatz West nördlich der Seestraße.

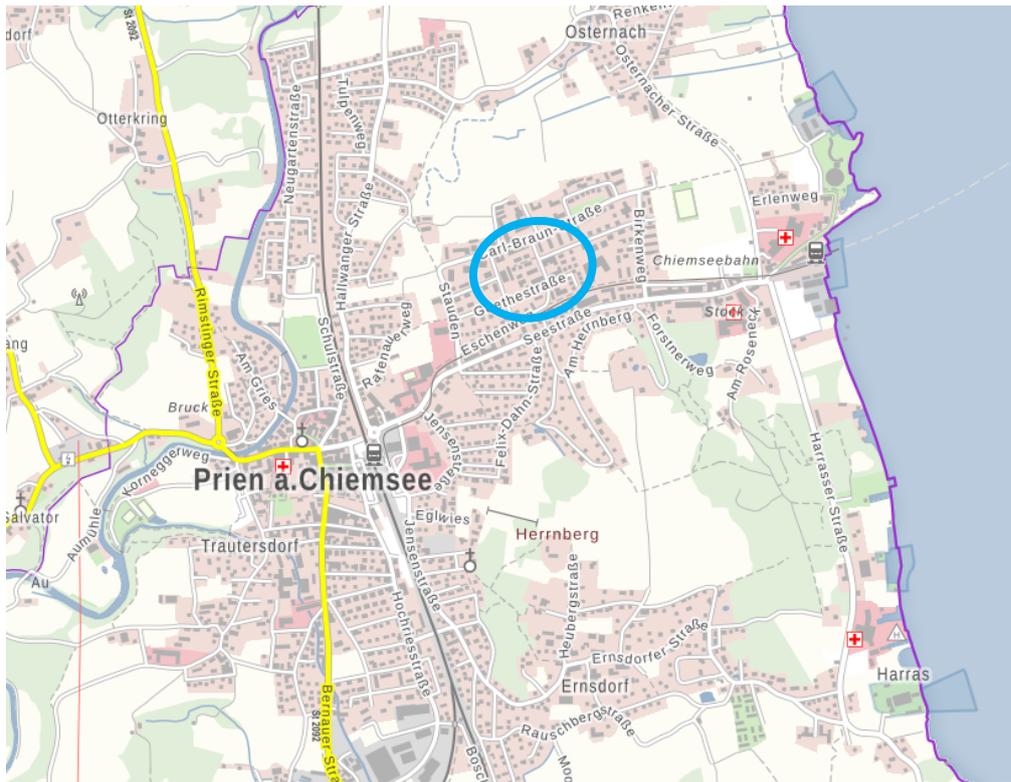


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.  
Quelle: BayernAtlas

Der Änderungsbereich hat eine Größe von rund 4,7 ha.

## 4.2 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt der Urbebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz-West“ aus dem Jahr 1986 vor.

Dieser wurde in früheren Verfahren mit der 9. Änderung, 13. Änderung, 17. Änderung, 24. Änderung jeweils für kleinere Teilbereiche angepasst.

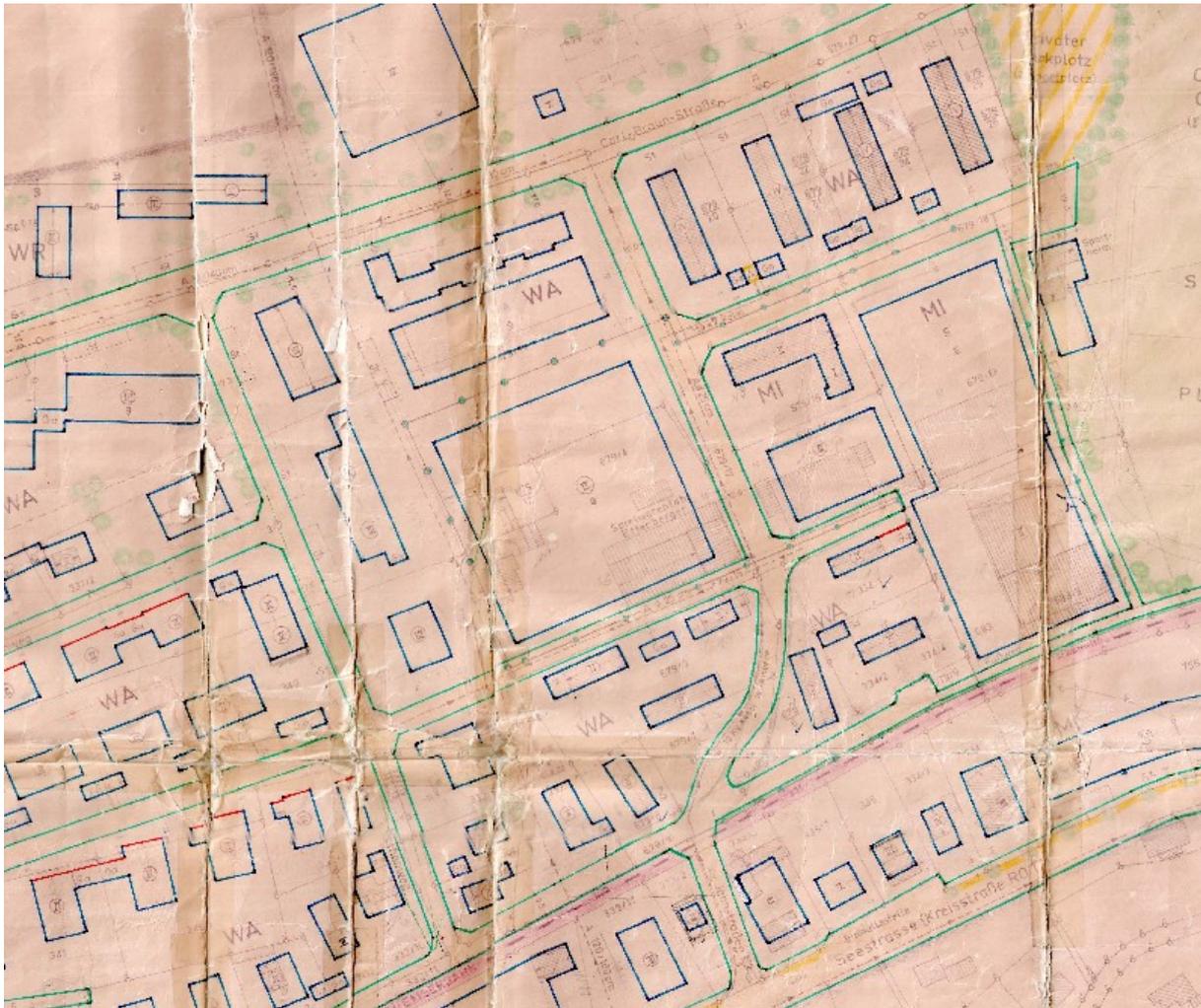


Abb. 2 Auszug aus Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz-West“ (Urfassung) – ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Prien

Der Bebauungsplan setzt im östlichen Teilbereich Mischgebiet und im übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

## 5. Bestand und Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen

### 5.1 Bestand

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend Wohngebäude. Daneben sind eine Bäckerei mit Backstube und Laden, ein Fitnessstudio sowie eine Weberei mit Büroräumen und Werksverkauf jeweils im Bereich Jahnstraße/ Goethestraße als gewerbliche Nutzung vorhanden. Einzelne Grundstücke sind bisher unbebaut

Die Erschließung erfolgt über das bestehende innerörtliche Straßennetz, das ausreichend ausgebaut und dimensioniert ist.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Die Baustruktur ist sehr heterogen und umfasst Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in verschiedenen Größen und mit einer unterschiedlichen Zahl an Wohnungen, zusätzlich sind wenige kleine Einfamilienhäuser vorhanden. Auch der Versiegelungsgrad der Grundstücke ist sehr unterschiedlich. Insgesamt lässt sich keine klare Vorgabe für die städtebauliche Entwicklung aus dem Bestand ableiten.

Südlich der Jahnstraße verläuft die Chiemseebahn, die den Bahnhof mit dem Chiemsee verbindet. Bahnverkehr findet hier nur tagsüber statt.

Im Südwesten verläuft ein verrohrter Bachlauf.

Der Bereich liegt weder in einer Hochwassergefahrenfläche HQ100 noch in einer Fläche mit dem Risiko HQextrem.

Im Plangebiet gibt es keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Das Landschaftsschutzgebiet Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein liegt in einer Entfernung von etwa 150 m südöstlich am Herrnberg bzw. etwa 50 m nordwestlich nördlich der Carl-Braun-Straße.

Die nächstgelegenen Biotope liegen etwa 300 m entfernt ebenfalls im Bereiche Herrnberg.

Insgesamt beeinflusst der Änderungsbereich die Schutzgebiete aufgrund der Entfernung bzw. der dazwischenliegenden Bebauung nicht.

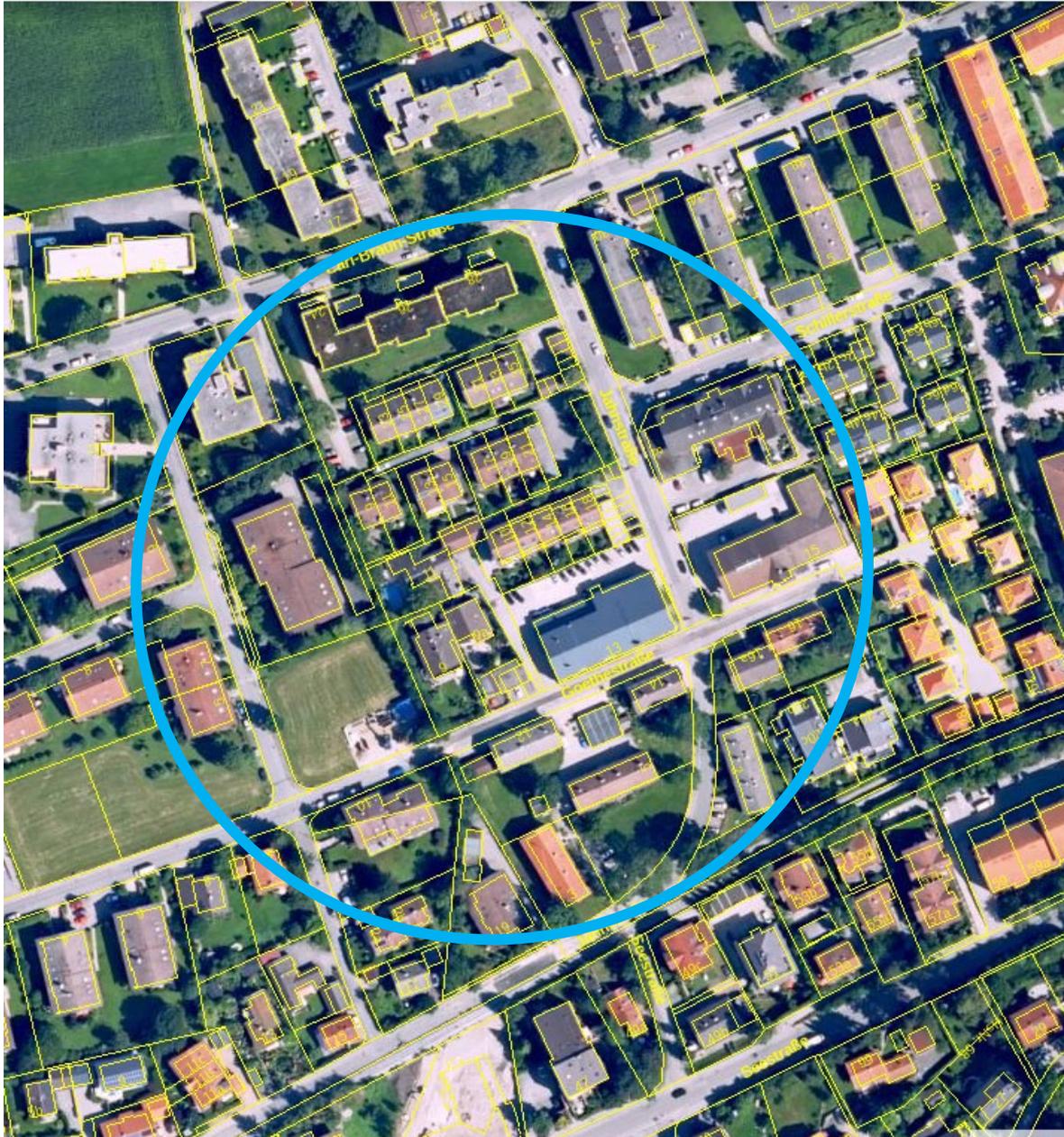


Abb. 3 Auszug aus Luftbild, Übersicht, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet, schematisch) – ohne Maßstab;  
Quelle: BayernAtlas

## 5.2 Planung

Ziel der Planung ist es, eine Nachverdichtung und auch städtebauliche Neuordnung zu ermöglichen.

Mit der Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ soll innerhalb des Geltungsbereichs kein neues städtebauliches Konzept umgesetzt werden, sondern die bestehende städtebauliche Struktur der Wohnbauten östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße auf den Bereich südlich und nördlich der Goethestraße ausgedehnt werden.

Dem Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ liegt daher das städtebauliche Konzept des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ zugrunde. Aus dieser Planung werden die Erschließungsstruktur und die Gliederung der räumlichen Struktur übernommen. Sofern diese gegenüber der ursprünglichen Planung abweichend umgesetzt wurde, orientiert sich das städtebauliche Leitbild des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ an der Bestandsbebauung (z.B. im WA 3).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind im Allgemeinen Wohngebiet unzulässig, da sie nicht in das Konzept der Gemeinde für diesen Ortsbereich passen und mit der vorhandenen Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs nicht vereinbar sind. Gleiches gilt für die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet.

Auf den Grundstücken Fl.Nrn 679/14 und 679/15 Gem. Prien a. Chiemsee sind gewerbliche Betriebe (Weberei - Stoffhandel), Arztpraxen, eine Bäckerei und nicht betriebszugehörige Wohnnutzungen vorhanden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO würde die bestehende gewerbliche Nutzung einschränken. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Sinne des § 8 BauNVO würde die bestehende Wohnnutzung ausschließen und wäre aus Gründen des Immissionsschutzes nicht mit der umgebenden Wohnbebauung zu vereinbaren. Aus diesem Grund wurde die Festsetzung des Mischgebietes im Sinne des § 6 BauNVO der ursprünglichen Bauleitplanung (BPL „Flugplatz West“) übernommen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO innerhalb des Quartiers WA 3 erfolgt aufgrund der tatsächlichen Nutzung. Faktisch ist dieses Quartier hinsichtlich der bestehenden Nutzung als allgemeines Wohngebiet zu beurteilen, auch wenn der gültige Bebauungsplan hier ebenfalls ein MI festsetzt. Eine künftige Ansiedlung oder Umnutzung mischgebietstypischer Nutzungen wird innerhalb des Quartiers WA 3 ausgeschlossen, da die Gemeinde nicht mehr das Ziel verfolgt, hier ein Mischgebiet zu entwickeln. Insgesamt führt diese Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht zu einer Benachteiligung der Eigentümer.

Der Bebauungsplan setzt überwiegend großzügige Baugrenzen fest, um eine flexible Neubebauung zu ermöglichen. Lediglich im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung sind die Baugrenzen zwar bestandsorientiert, aber nicht eng entlang der bestehenden Bebauung, festgesetzt, da die Gemeinde hier davon ausgeht, dass mittelfristig kein Veränderungsanlass besteht und die Gemeinde selbst auch keine abweichenden Planungsziele verfolgt. Um aber auch hier künftige Nachverdichtungen zu ermöglichen, ist eine Wandhöhe von 11,0 m festgesetzt und eine Überschreitung der Baugrenzen durch erdgeschossige Anbauten zulässig.

Der Bebauungsplan setzt differenziert nach einzelnen Bereichen unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen fest. Die derzeit zulässigen Wandhöhen werden dabei in der Regel überschritten, um das Ziel einer Nachverdichtung zu ermöglichen. Im Bereich WA 2 ist ein zusätzliches 5. Geschoss zulässig, um auch hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Um die Gebäude aber im Ortsgefüge nicht zu dominant wirken zu lassen, ist festgesetzt, dass bei einer Ausnutzung der zulässigen Höhe jeweils das oberste Geschöß als zurückversetztes Staffelgeschöß auszubilden ist. Für diesen Fall ist auch eine geringere

Dachneigung festgesetzt. Ein zurückversetztes Staffelgeschoss ist im Bereich WA2 aus statischen Gründen bei einer Aufstockung nicht möglich.

Wenn die zulässige Höhe nicht ausgenutzt wird, ist auch ein steileres Satteldach zulässig, da durch die geringere Höhe das Gebäude insgesamt weniger dominant wirkt. Aus dieser Kombination ergibt eine flexible Bebauungsmöglichkeit, ohne dabei negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu verursachen.

Die Straßen im Gebiet bestehen bereits alle, daher ist der festgesetzte untere Bezugspunkt mit Bezug auf die bestehende Straße nachvollziehbar und rechtlich ausreichend bestimmt.

Die Grundflächenzahl ist im WA mit 0,4 und im MI mit 0,6 festgesetzt, sie entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da somit eine gute Nachverdichtung erreicht werden kann, gleichzeitig aber noch ausreichend Freireiche verbleiben.

Für das Quartier WA 3 ist davon abweichend eine GRZ von 0,5 zugelassen werden. Zudem ist im Zuge der Anwendung des § 31 Abs. 1 BauGB für das Quartier WA 3 eine Ausnahme zugelassen, sofern durch die Größe des Grundstücks und die Grundfläche der Bestandsbebauung durch einen Anbau die festgesetzte GRZ überschritten wird.

Das Verhältnis der Freiflächen zu den überbauten Flächen wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl ausreichend geregelt. Die Festsetzung einer Geschoßfläche oder einer Geschoßflächenzahl hätte hierauf keinen Einfluss. Zur städtebaulichen Steuerung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs sind die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen sowie zur Höhenentwicklung ausreichend.

Die Erforderlichkeit, die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der BayBO 2021 und braucht nicht nochmals festgesetzt werden. Damit sind die nachbarlichen Belange gewahrt, die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenfalls eingehalten.

Gestalterische Festsetzungen trifft der Bebauungsplan insbesondere zu den Dachaufbauten, da die Dachgestaltung das Gesamterscheinungsbild maßgeblich prägt.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auch die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Daher setzt der Bebauungsplan aus Gründen des Klimaschutzes und zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eine Solarpflicht für mindestens 40% der Dachflächen fest. Solarthermie und Solarenergie werden hierbei als gleichwertig betrachtet.

Bei einer festgesetzten Grundfläche von 0,4 (WA – Quartiere) können 40 % der Grundstücksflächen mit Gebäuden überdeckt werden. Weitere 20 % der Grundstücksfläche dürfen nach § 19 Abs. 4 BauNVO mit den in Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten) überdeckt werden. Die restlichen 40 % der Grundstücksflächen können nicht überbaut werden und müssen als Grünflächen erhalten bzw. bei Ersatzbauten entwickelt werden. Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb der Quartiere ist relativ großzügig bemessen. Hierdurch soll den jeweiligen Vorhaben Flexibilität unter Einhaltung der festgesetzten Grundfläche gewährleistet werden. Die Festsetzung konkreter Freiflächen oder privater Grünflächen ist nicht möglich oder sinnvoll. Der Bebauungsplan trifft aber Festsetzungen zur Anzahl von Bäumen und zur erforderlichen Pflanzqualität, um hier verbindliche Mindeststandards vorzugeben, die eine sinnvolle Durchgrünung sicherstellen.

Zu den nachzuweisenden Stellplätzen werden keine Festsetzungen getroffen, weil die Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Marktgemeinde Prien a. Chiemsee nachzuweisen sind. Hierauf wird unter D Hinweise durch Text verwiesen. Weiterführende Festsetzungen zum Nachweis der Stellplätze, insbesondere zur Lage von Stellplätzen oder Tiefgaragenzufahrten hält die Gemeinde nicht für notwendig, da dies städtebaulich nicht erforderlich ist.

### **5.3 Auswirkungen**

#### **5.3.1 Ortsbild**

Eine Ersatzbebauung oder Bebauung führt immer im Detail zu Veränderungen des Erscheinungsbildes der einzelnen Grundstücke. Die durch den Bebauungsplan zulässigen Veränderungen führen aber nicht zu einer nachhaltig negativen Veränderung des Ortsbildes dieses Bereiches, sondern ermöglichen einen Wandel zu einem stärker verdichteten Bereich. Die Gemeinde hat sich hierbei bewusst für eine Nachverdichtung dieses bereits bebauten innerörtlichen Bereiches entschieden und diesem Ziel den Vorrang vor einer Inanspruchnahme neuer bisher baulich nicht genutzter Flächen eingeräumt. Dieser Prozess wird auch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Daher ist es auch Ziel der Gemeinde, den Bebauungsplan so aufzustellen, dass er auch längerfristig Gültigkeit behält.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung ist neben der bestehenden Bebauung aber auch zu berücksichtigen, was nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 3 zulässig wäre:

Der Bebauungsplan Nr. 3 setzt derzeit lediglich eine Grundflächenzahl und eine Zahl der Vollgeschosse fest. Eine maximal zulässige Wand- oder Firsthöhe und eine maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante wurden nicht festgesetzt.

Beispielsweise wäre die Errichtung eines Gebäudes mit einer Oberkante des Erdgeschossfußbodens 1,5 m über Gelände, 2 Vollgeschossen mit einer Geschosshöhe von jeweils 4,5 m (bei Nutzungen entsprechen § 6 Abs. 2 Nrn. 2,3 oder 4 BauNVO) und einer Kniestockhöhe im DG von 1,5 m (sofern das DG nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird) möglich und würde den Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ nicht entgegenstehen. Ein solches Gebäude würde eine Wandhöhe von 12 m gegenüber dem umgebenden Gelände erreichen und müsste zur nördlichen Baugrenze die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten. Ein 3-geschossiges Gebäude könnte noch höher werden.

Der neue Bebauungsplan 105 begrenzt die Gebäudehöhe jedoch auf 11,0 m, lediglich im Bereich des WA2 ist eine größere Höhe zulässig. Insofern entstehen im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan keine höheren Gebäude.

Der bestehende Bebauungsplan enthält keine Festsetzungen zur Einhaltung der Abstandsflächen. Somit müssen bauliche Anlagen die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO (Fassung 2021) einhalten. Unmittelbar an der Grundstücksgrenze können bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO (nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO auch verfahrensfrei!) errichtet werden. Durch die Neuaufstellung tritt hier keine Änderung ein.

Die nachfolgenden Schnitte stellen den bisherigen Bebauungsplan Nr.3 und den neuen Bebauungsplan 105 beispielhaft mit einer Bebauung auf dem Grundstücke Flurnummer 679/33 gegenüber.

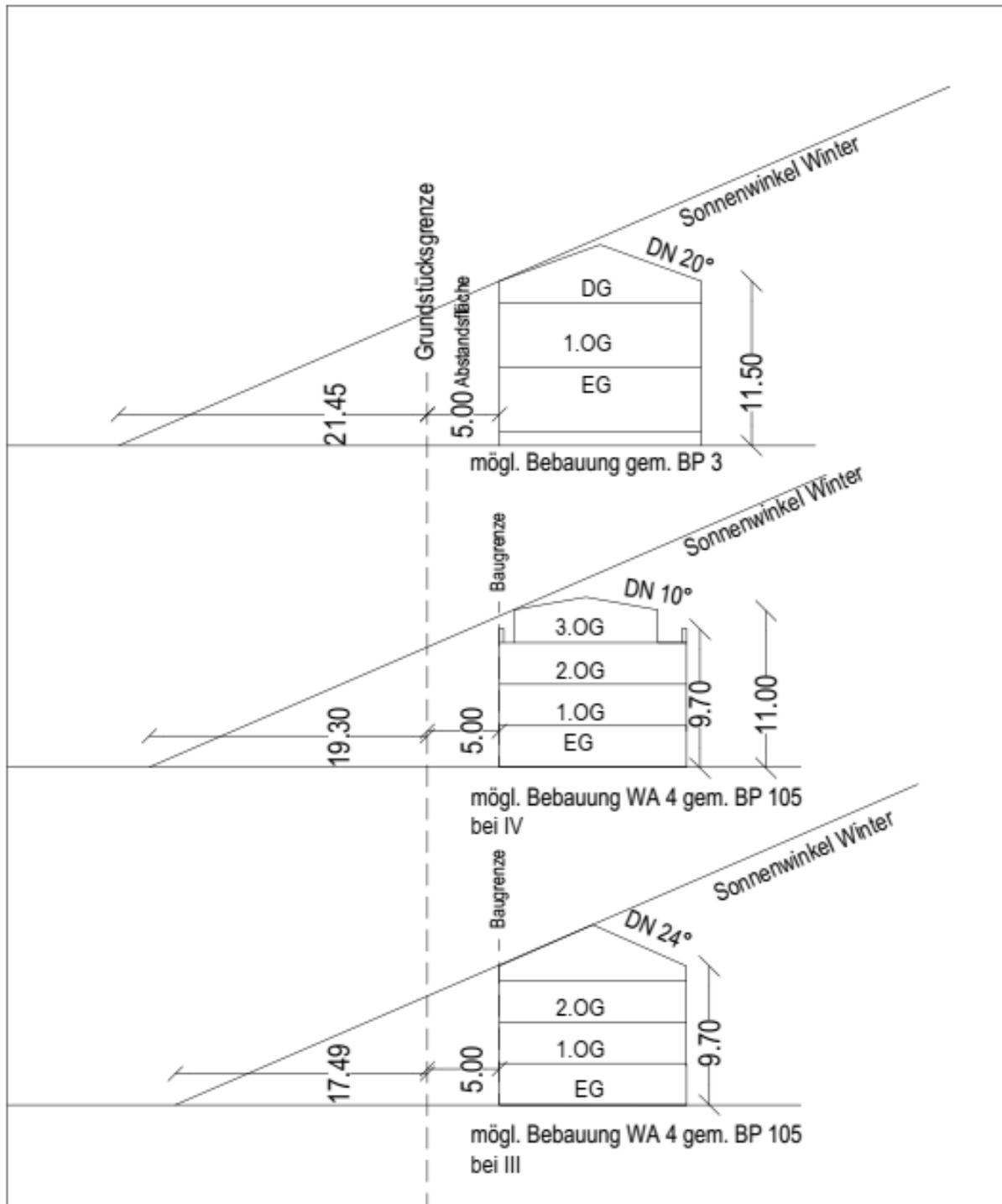


Abb. 4 Gegenüberstellung Bebauung gem. BP3 und BP 105 – ohne Maßstab;  
Quelle: plg Strasser GmbH

### 5.3.2 Technische Infrastruktur

Die Grundstücke sind an die bestehende äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Diese bietet ausreichende Kapazitäten auch für die geplante Erweiterung.

#### Niederschlagswasserbehandlung

Die Entsorgung des Niederschlagswassers findet über die bestehenden Niederschlagswasserkanäle in der Carl-Braun-Straße, der Jahnstraße, der Goethestraße und im Eschenweg statt. Zudem liegen in der Carl-Braun-Straße und in der Gerhart-Hauptmann-Straße

Mischwasserkanäle, welche die anfallenden Niederschlagswässer der Grundstücke östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ableiten.

Ein neues Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung zur Umsetzung der Ziele des Bauleitplanverfahrens ist nicht notwendig, da dieses auf der Grundlage der bestehenden Kanalleitungen erfolgen kann. Dieses Netz wird vom Markt Prien unterhalten und modernisiert. Im Jahr 2020 wurde der Niederschlagswasserkanal in der Goethestraße zwischen der Straße Stauden und dem Wendehammer östlich des Geltungsbereichs auf einer Länge von 180 m erneuert. Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim war in diese Maßnahme mit eingebunden (z.B. Bescheid 34-6421-2Ho vom 20.07.2020). Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde durch das Büro Geoplan ein ingenieurgeologisches Baugrundachten zur Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im Ausbaubereich der Goethestraße (im Geltungsbereich des BPL Nr. 105 „Goethestraße“) erstellt. Laut diesem Gutachten stehen unterhalb der bestehenden Frostschuttschicht (unter der Straßenfläche) bindige, organische Böden mit weicher Konsistenz an. Dieser Untergrund eignet sich nur beschränkt zur Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer. Die Entsorgung der Niederschlagswässer wird daher auch künftig über die im Geltungsbereich liegenden Entsorgungskanäle der Marktgemeinde Prien stattfinden.

Im Erläuterungsbericht zum Neubau des RW – Kanals in der Goethestraße vom 10.07.2020 hat das Ingenieurbüro Dippold und Gerold, Prien auf Seite 14 darauf hingewiesen, dass laut der hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 2002 die betroffenen Halungen nicht überstaut sind. Eine Aufdimensionierung war deshalb nicht erforderlich.

Im Zuge der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 332/16 (nach vorheriger 24. Änderung des BPL. Nr. 3 „Flugplatz West“) wurde der Niederschlagswasserkanal (Nennweite DN 600 auf der östlichen Teilfläche dieses Grundstücks) vom Niederschlagswasserkanal in der Goethestraße abkoppelt und über den Eschenweg neu verlegt. Die Situation der Ableitung der Niederschlagswässer im Bereich des Kanals in der Goethestraße dürfte sich somit seit der hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 2002 nicht nachteilig entwickelt haben.

Im Entwurf zum BPL Nr. 105 „Goethestraße“ wird unter den Hinweisen durch Text darauf verwiesen, dass Dachflächen- und Niederschlagswässer von privaten Hof- und Zufahrtsflächen, soweit die Bodenverhältnisse dies erlauben zu versickern sind. Auf die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwfreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wurde hingewiesen.

Im Bebauungsplan wird auf die ungünstigen Untergrundverhältnisse und die Notwendigkeit des Nachweises der Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer im Rahmen der Eingabeplanungen hingewiesen. Die Möglichkeit, anfallendes Niederschlagswasser zurückzuhalten oder, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, auf den Grundstücken zu versickern, soll aber weiterhin möglich sein. Hierzu bietet der künftige BPL zudem unter Punkt 8.6 der Festsetzungen die Möglichkeit der Errichtung mindestens extensiver Dachbegrünungen. Diese können planungskonform auch als Retentionsdächer ausgebildet werden

Die Forderung des WWA Rosenheim, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickerstest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, ist durch die begleitenden Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Erneuerung des Regenwasserkanals in der Goethestraße hinfällig geworden.

Somit tritt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ hinsichtlich der Niederschlagswasserbehandlung keine Verschlechterung gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation innerhalb des Geltungsbereichs auf.

### Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ verläuft ein Gewässer zwischen der Chiemseebahn und der Goethestraße. Oberhalb des Geltungsbereichs (südlich der Chiemseebahnline) ist dieser Bach verrohrt (vgl. Abstimmung mit dem WWA im Zuge der 24. Änderung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“). Zwischen dem Eschenweg und Goethestraße an der westlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 332 wurde dieser Bach bereits geöffnet. Im weiteren Verlauf des Gewässers im Bereich der Goethestraße ist dieses wieder verrohrt.

Diese Verrohrung wurde im Jahr 2020 in Abstimmung mit dem WWA Rosenheim erneuert. Die Leistungsfähigkeit ist laut der hydraulischen Berechnung aus dem Jahr 2002 gegeben, da die betroffenen Haltungen nicht überstaut sind. Eine Aufdimensionierung im Zuge der Erneuerung des Niederschlagswasserkanals in der Goethestraße war deshalb nicht erforderlich. Die Erstellung weiterer Gutachten oder Nachweise im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 ist daher nicht notwendig.

Die Lage der Verrohrung ist im BPL nachrichtlich dargestellt. Eine Öffnung der Verrohrung im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht möglich, da dies die Erschließung der Baugrundstücke und die Funktionsfähigkeit der Straßen beeinträchtigen würde.

### **5.4 Alternativen**

Eine grundsätzliche Alternative zur Erweiterung ist die Nullvariante, also die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen. Damit wäre die geplante Nachverdichtung nicht erreichbar.

Eine weitere Alternative wäre eine sehr differenzierte Festsetzung von Baugrenzen auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes mit einzelnen Gebäuden. Die Gemeinde at sich gehen eines solche Festsetzung entschieden, da ein solcher Plan nicht die erforderliche Flexibilität sichert.

Eine weitere Variante ist die Aufhebung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“. Diese Variante scheidet aber aus städtebaulichen Gründen aus, weil dadurch der heterogenen Struktur des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs nicht Rechnung getragen wird. Innerhalb eines nicht überplanten Innenbereichs wären auch im Quartier WA 3 eine Bebauung entsprechend der Wohnbauten an der Carl-Brauns-Straße möglich. Dies würde dem Planungsziel des ursprünglichen BPL. Nr. 3 „Flugplatz West“ und der künftigen Planung entgegenstehen. Zudem müsste im nicht überplanten Innenbereich eine Verpflichtung zur Errichtung von Solar- und PV-Anlagen und zur Dachbegrünung über anderweitige Satzungen geregelt werden. Im Übrigen ist zumindest unklar, ob mit der Alternative Aufhebung eine Aufstockung möglich wäre.

### **6. Artenschutz**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine ausgewiesenen Schutzgebiete im Sinne des § 23 - § 30 BNatSchG vor.

Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. Im Gebiet sind Gehölze vorhanden, die potentielle Lebensräume darstellen können. Auch bestehende Gebäude können Lebensräume darstellen. Eine Festsetzung von Rodungs- oder Abbruchzeiträumen ist jedoch im Bebauungsplan auch aus Gründen des Artenschutzes nicht möglich, da hierfür keine Rechtsgrundlage besteht. Die Einhaltung der Vorschriften des Artenschutzes liegt daher in der Verantwortung der einzelnen Bauherren.

Zum Bebauungsplan wird noch eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt, deren Ergebnisse soweit erforderlich in die Unterlagen eingearbeitet werden müssen.

## **7. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen**

Im Rahmen der Bauleitplanung kommen folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

### Schutzgut Mensch

- Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung von Baumpflanzungen.

### Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Nutzung einer innerörtlichen bereits bebauten Fläche mit einer geringen Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt.
- keine Überschreitung der Orientierungswerte für die GRZ
- Reduzierung der Barrierewirkung von Einfriedungen für Tiere durch Einhaltung eines Freiraumes von mind. 0,1m zwischen Boden und Zaun, Ausschluss von Sockeln bei Einfriedungen.

### Schutzgut Boden

- Nutzung eines bereits bebauten Standortes
- Reduzierung des absoluten Versiegelungsgrades gegenüber der Bestandssituation
- Soweit möglich Verwendung sickerfähiger offener Beläge im Bereich der Stellplätze

### Schutzgut Wasser

- Soweit möglich Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

### Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung einer Riegelbebauung
- Begrenzung der zulässigen Wandhöhen der neuen Gebäude.
- Verbesserung des Kleinklimas durch Eingrünung des Planungsbereichs.

### Schutzgut Landschaftsbild

- Nutzung eines bereits bebauten Standortes
- Begrenzung der Höhenentwicklung
- Errichtung von Tiefgaragen, damit Reduzierung der Anzahl der oberirdischen Stellplätze
- Eingrünung des Planungsgebiets durch Pflanzgebote
- Soweit möglich Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen

Mit der aufgezeigten Planung und den möglichen Vermeidungs-Minimierungsmaßnahmen erfolgt gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung der Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild. Gleichzeitig wird eine ortsverträgliche Nachverdichtung erzielt.

Markt Prien a. Chiemsee, den .....

.....

Andreas Friedrich, 1. Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22024\_BP Goethestraße\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung Goethestrasse 221221.docx