

**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: 26.09.2022

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 ..... 1**

**4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen ..... 1**

    4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets ..... 1

    4.2 Bebauungsplan ..... 2

**5. Bestand und Städtebauliche Planung sowie deren Auswirkungen, Alternativen ..... 3**

    5.1 Bestand ..... 3

    5.2 Planung..... 5

    5.3 Auswirkungen ..... 6

        5.3.1 Ortsbild ..... 6

        5.3.2 Technische Infrastruktur..... 6

    5.4 Alternativen..... 6

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

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

## **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.

Dieser Bebauungsplan ist für das vorliegende Plangebiet nicht mehr geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Daher ist es erforderlich, für einen Teilbereich dieses Bebauungsplanes den neuen Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ aufzustellen, der zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geeignet ist. Dieser ersetzt den bisherigen Bebauungsplan in seinem Geltungsbereich.

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht der planerischen Konzeption der Gemeinde.

## **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.

## **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.

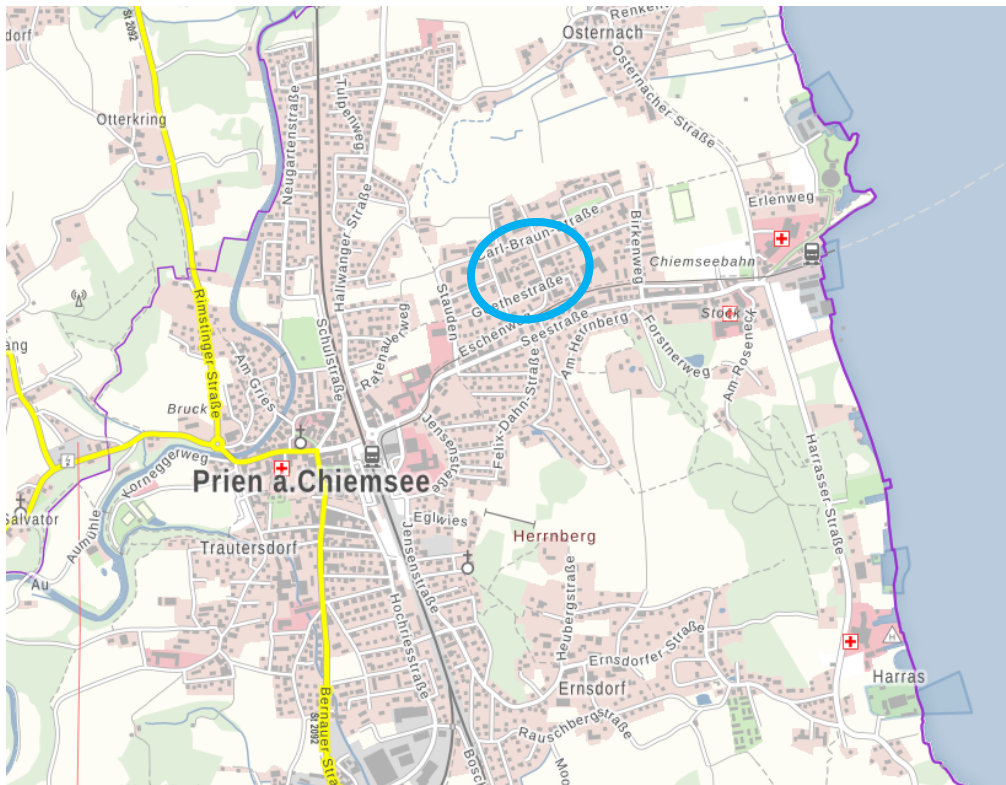


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.  
Quelle: BayernAtlas

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 mit der 7. und 17. 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 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.

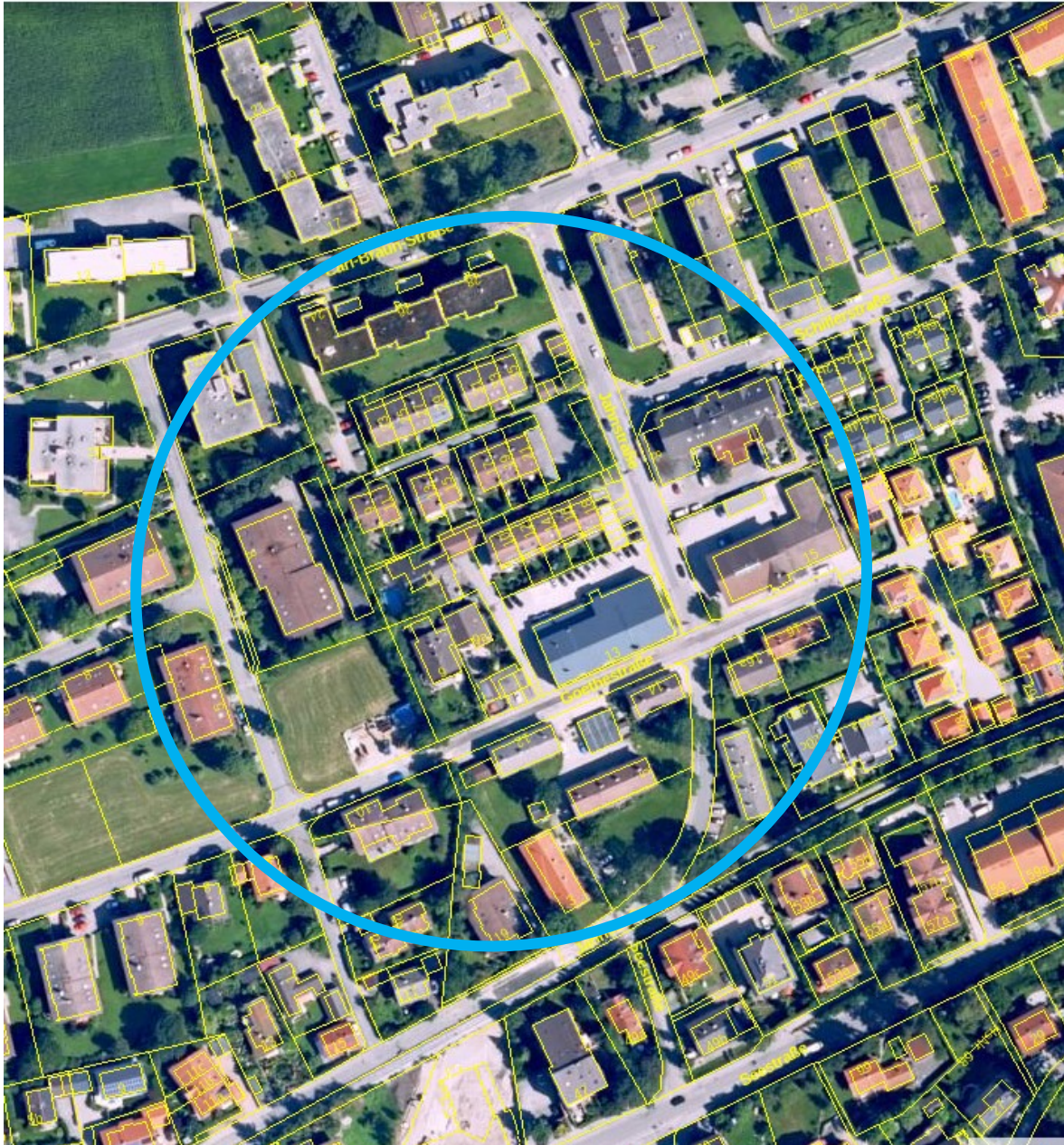


Abb. 3 Auszug aus Luftbild, Übersicht, mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet, schematisch) – ohne Maßstab;  
Quelle: BayernAtlas

## 5.2 Planung

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

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. Gleiches gilt für die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet.

Die bestehenden Betriebe wurden auf der Basis des gültigen Bebauungsplanes innerhalb des Wohn- bzw. Mischgebietes genehmigt und besitzen Bestandsschutz. Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich des bestehenden Fitnessstudios wird in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, da hier künftig nach dem Willen des Eigentümers Wohnungen entstehen sollen. Ebenfalls im bisherigen Mischgebiet befinden sich die bestehenden Reihenhäuser. Auch hier wird jetzt ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. 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 bestandsorientiert festgesetzt, da die Gemeinde hier davon ausgeht, dass mittelfristig kein Veränderungsanlass besteht und die Gemeinde selbst auch keine abweichenden Planungsziele verfolgt.

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. In den Bereichen WA 2 und WA 4 ist jeweils die höchste Gebäudehöhe zulässig. Um die Gebäude aber im Ortsgefüge nicht zu dominant wirken zu lassen, ist festgesetzt, dass bei einer Ausnutzung der zulässigen Höhe jeweils das oberste Geschoß als zurückversetztes Staffelgeschoß auszubilden ist. Für diesen Fall ist auch eine geringere Dachneigung festgesetzt. 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 mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt und entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da somit eine gute Nachverdichtung erreicht werden kann, gleichzeitig aber noch ausreichend Freibereiche verbleiben.

Die Erforderlichkeit, die Abstandsflächen nach BayBO einzuhalten, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der BayBO 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.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur verstärkten Nutzung regenerativer Energien setzt der Bebauungsplan eine Solarpflicht für mindestens 40% der Dächer fest. Solarthermie und Solarenergie werden hierbei als gleichwertig betrachtet.

## **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.

### **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.

## **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 hat sich gegen eine solche Festsetzung entschieden, da ein solcher Plan nicht die erforderliche Flexibilität sichert.

## **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**

Bei der Realisierung der Bebauungsplanänderung 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 Planungsbereichs 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.docx