

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung
des Marktgemeinderates
vom 25.01.2023

TOP 3

Öffentlicher Teil

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern; Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Goethestraße"

A: Behandlung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Einwendungen und Anregungen

B: Billigung des Entwurfs

Vorlage: 377/2022

Beschluss:

Nach langer eingehender Diskussion im Marktgemeinderat stellt Herr Martin Aufenanger einen Antrag zur Geschäftsordnung auf Beendigung der Diskussion und Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	14
Nein-Stimmen	:	9
Persönlich beteiligt	:	0

Somit wird die Diskussion beendet und wie folgt abgestimmt:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- LRA Rosenheim, Saatl. Gesundheitsamt
- LRA Rosenheim, Sachgebiet Immissionsschutz
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH, Kolbermoor
- Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
- Bund Naturschutz in Bayern e.V
- DB Services Immobilien GmbH
- Gemeinde Rimsting
- Gemeinde Frasdorf
- Markt Prien a. Chiemsee, SG Tiefbau
- Markt Prien a. Chiemsee, Bauhof
- Markt Prien a. Chiemsee, Wasserwerk

- Markt Prien a. Chiemsee, E-Werk
- Markt Prien a. Chiemsee, Klärwerk

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden:

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
- Staatliches Bauamt Rosenheim
- Abwasser- und Umweltverband Chiemsee
- Gemeinde Bernau a. Chiemsee

Folgende Träger öffentlicher Belange haben zu der beabsichtigten Planung Stellung genommen:

Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 24.10.2022

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab:

Planung:

Der Markt Prien a. Chiemsee plant für einen Teilbereich des gültigen Bebauungsplans Nr. 3 „Flugplatz-West“ aus dem Jahr 1968 mit diversen Änderungen diesen durch den o.g. Bebauungsplan zu ersetzen, da der Bebauungsplan Nr. 3 für das vorliegende Plangebiet nicht mehr geeignet ist, die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 umfasst laut Planungsunterlagen ca. 4,7 ha und ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde im Osten als gemischte Baufläche und im übrigen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Planungsbereich ist vollständig von Bebauung umgeben.

Ergebnis:

Der o.g. Bebauungsplan steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 24.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme LRA Rosenheim SG Bauleitplanung, 25.11.2022

bauplanungsrechtliche Anmerkungen zu der konzeptionell nicht durchgängig und klar schlüssigen Planung:

- An der rechtlichen Zulässigkeit einer Mischgebietsausweisung mit nur einem Baufenster bzw. auf zwei Grundstücken bestehen Zweifel, da allein dort kein Mischgebiet ent- oder bestehen kann. Das wäre städtebaulich nur zu begründen, wenn die kleine, nicht selbstständige Mischgebietsfläche in einem auch außerhalb des Plangebietes tatsächlich vorhandenem oder festgesetzten Mischgebiet gelegen wäre.

- Das dürfte hier jedoch nicht der Fall sein. Alternativ sollte ggfs. die Möglichkeit des § 1 Abs. 10 BauNVO im WA geprüft werden.
- Nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet ist die Nichtüberplanung der Flnr. 679/7!?
- A 3. Das Planzeichen WH ist im Plan nicht festgesetzt!?
- Für die Regelungen C 1.2 und C 1.3 bedarf es z.T. besonderer städtebaulicher Gründe (§ 1 Abs. 9 BauNVO), die in der Begründung aufgenommen sein sollten.
- C 3.1 die max. Wandhöhe der Außenwand inkl. Attika sollte zur Klarstellung der „äußeren“ Wandhöhenentwicklung der Gebäude noch festgelegt werden.
- C 4.1 Giebelseite
- C 5. Eine Rechtsgrundlage für die Festsetzung einer „Solarpflicht“ im Bebauungsplan gibt es im BauGB und in Bayern bislang nicht. Eine Verpflichtung kann sich nur aus Anforderungen z.B. des Gebäudeenergiegesetzes o.a. Klimaschutzgesetzen unmittelbar ergeben. Die Bauleitplanung kann dies nur durch bestimmte konkrete Maßnahmen unterstützen (Firstrichtung, keine Gauben, technische Dachaufbauten zulassen....).
- Bei einigen Grundstücken (337, 679/34, 332...) ist durch die fixe Firstrichtungsfestlegung die Möglichkeit einer Südausrichtung verwehrt. Angesichts der Planungsziele Solarenergienutzung und größtmögliche Flexibilität, sollte dies nochmal überprüft werden, zumal im MI Bereich keinerlei Vorgaben gemacht wurden.
- C 8. Da es außer einzelnen Baumpflanzverpflichtungen keine Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB gibt, gehen die Ausführungen zu Pflanzenarten, Sträuchern, Stauden etc. unter 8.1 bis 8.4 ins Leere.

Begründung:

- 1.:letzter Satz ist unverständlich (Änderung?) und entbehrlich, da jeder BPL einer gemeindlichen planerischen Konzeption (welcher?) zu entsprechen hat. Das gemeindliche Konzept sollte klar erkennbar zu Beginn der Begründung beschrieben sein: z.B. teilweise Umwandlung von MI Flächen in ein Wohngebiet, Nachverdichtung durch großzügige überbaubare Flächen, größere Höhenentwicklung, „flexible“? Bebauungsmöglichkeiten, § 34 BauGB nicht ausreichend etc...
- 5.2 „Konzept der Gemeinde für diesen Bereich“ welches?; „nach dem Willen des Eigentümers“ (Konzept der Gemeinde?)
„...es bleiben ausreichend Freibereiche...“: wie ist das planerisch sichergestellt? Garagen- und Stellplatzflächen werden „freigegeben“, grünordnerisch werden keine Flächen vorgesehen....Die Begründung geht darauf nicht ein.
- 5.3.1 Die längerfristige Gültigkeit eines Plankonzeptes ist Grundlage eines jeden planerischen Tätigwerdens und kein städtebauliches Planungsziel.
- 5.4 Zur Alternative „Aufhebung des BPL“ wird trotz der weitgehenden „Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten“ nicht Stellung genommen!?
- 7. Abgesehen davon, dass bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB die Eingriffs- Ausgleichregelungen nicht anzuwenden sind und ein Umweltbericht nicht zu erstellen ist, sind die Ausführungen zu den Schutzgütern im Sinne einer sachgerechten Abwägung von Umweltbelangen z.T. nicht zutreffend und nachvollziehbar. Da eine städteplanerische Durchgrünung des Plangebietes nicht gegeben ist und außer einzelnen verpflichtenden Baumpflanzungen keine konkreten Maßnahmen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgelegt sind, sollte Ziffer 7 der Begründung der „Bebauungsplanänderung“ ? überarbeitet und richtig gestellt werden.

Unverständlich ist angesichts einer nicht vorgesehenen Festsetzung zur Bauweise und sehr großzügiger Baufenster, wie durch die Planung Riegelwirkung vermieden wird. Unklar bleibt auch, wie der Versiegelungsgrad gegenüber der Bestandssituation reduziert wird oder werden soll?

Maßnahmen zur Vermeidung weiterer Versiegelung z.B. bei Stellplätzen sind nicht festgesetzt!?

Die Begründung passt somit in einigen Teilen nicht mit der Planung zusammen, was zu deren Angreifbarkeit führen kann.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim – SG Bauleitplanung vom 25.10.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Das festgesetzte Mischgebiet hat eine Größe von rund 3.850 qm. Damit ist es ausreichend groß bemessen, um hier tatsächlich eine Mischung im Sinne der BauNVO zu erreichen.

Planerisches Ziel der Gemeinde ist es auch ausdrücklich, an dieser Stelle wie bisher eine gemischte Nutzung zu erhalten aber vor allem auch weiterhin innerhalb der gesamten festgesetzten Fläche in Zukunft zu ermöglichen. Eine Beschränkung über § 1 Abs. 10 BauNVO auf einzelne bauliche Anlagen entspricht nicht den Zielen der Gemeinde.

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.

Diesbezüglich wird auf die Stellungnahme der HWK München vom 05.12.2022 verwiesen: *Im Plangebiet befinden sich aktuell mehrere emittierende Gewerbebetriebe. Mit der Umnutzung der Fläche besteht die Gefahr, dass diesen Betrieben der Standort entzogen wird. Die bestehenden Betriebe genießen entsprechenden Bestandsschutz. Es ist daher sicherzustellen, dass durch die Planungen keine Nachteile für die im Umgriff bereits bestehenden Unternehmen entstehen und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.*

Die Erhaltung von Misch- und Dorfgebieten spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Städten und Gemeinden und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein. Dementsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulasse bzw. bewahren, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.

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. Eine künftige Ansiedlung oder Umnutzung mischgebietstypischer Nutzungen kann innerhalb des Quartiers WA 3 ausgeschlossen werden.

Im weiteren Verfahren wird das Quartier östlich der Jahnstraße weiterhin als MI – Gebiet im Sinne des § 9 BauNVO beibehalten. Für die übrigen Quartiere wird als Art der baulichen Nutzung ein WA – Gebiet im Sinne des § 4 BauNVO entsprechend der Darstellung im Vorentwurf festgesetzt.

Das Grundstück Fl.Nr. 679/7 Gem. Prien a. Chiemsee ist auch im BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ nicht als überbaubare Fläche festgesetzt und wird derzeit als Grünfläche genutzt. In der weiteren Planung wird das Baufenster innerhalb des Quartiers WA 5 großzügiger festgesetzt und wird auch das Grundstück Fl.Nr. 679/7 Gem. Prien a. Chiemsee beinhalten.

Die Festsetzung der Wandhöhen variiert je nach Quartier. Dies ist unter Punkt 3.2 der Festsetzungen geregelt. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe und ein entsprechendes Planzeichen unter A 3 wird verzichtet.

Rechtsgrundlage für die Festsetzung C 1.2 ist § 1 Abs. 6 BauNVO, der keine besonderen städtebaulichen Gründe als Voraussetzung anführt. Das gilt auch für die Festsetzung C 1.3, die auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 bzw. 6 BauNVO erfolgt. Die Ergänzung der Begründung ist insoweit nicht erforderlich.

Die Festsetzungen zum Bezugspunkt zur Berechnung der maximal zulässigen Wandhöhe werden unter C 3.1 präziser erläutert (Oberer Bezugspunkt Oberkante Attika). Sofern die Gebäude mit flachgeneigten Dächern von 7 bis 18 Grad überdeckt werden können, wird unter Punkt 3.2 die maximal zulässige Wandhöhe quartiersweise festgesetzt.

Eine Rechtsgrundlage zur Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von PV- oder Solaranlagen ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gegeben. Hinsichtlich der Festsetzung der Firstrichtungen wird der Vorentwurf zum BPL Nr. 105 „Goethestraße“ überarbeitet. Im weiteren Verfahren wird nur noch innerhalb des Quartiers WA 3 eine verpflichtende Firstrichtung festgesetzt. In den übrigen Quartieren wird die Ausbildung der Firstrichtung freigestellt.

Die Festsetzungen unter 8.1 bis 8.4 beziehen sich nur auf diese einzelnen Baumpflanzverpflichtungen, da auf verpflichtende Festsetzungen von Baumpflanzungen durch entsprechende Planzeichen bewusst verzichtet wurde. Eine derartige Festsetzung würde die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke beeinträchtigen. Schützenswerter Baumbestand der zu erhalten oder gemäß der Festsetzung unter 8.1 bis 8.4 zu erweitern wäre ist innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Eine Festsetzung einer Baumpflanzung je 300 m² Grundstücksfläche wird als ausreichend erachtet.

Begründung

Anlass des Änderungsverfahrens 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 auf der Fl.Nr. 679/33 analog der Festsetzung des BPL Nr. 3 für das Grundstück Fl.Nr. 340 nicht zu.

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

Die im WA ausnahmsweise zulässigen Anlagen, die nach den Festsetzungen des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ nicht zugelassen werden sollen, sind mit der vorhandenen Nutzungsstruktur des Geltungsbereichs nicht vereinbar. Die Begründung hierzu wird entsprechend geändert.

Innerhalb der jeweiligen Quartiere ist jeweils eine Grundflächenzahl festgesetzt. Bei der Berechnung dieser Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Flächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die Festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche dieser Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v.H. überschritten werden.

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 sollen als Grünflächen erhalten bleiben. 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 somit nicht möglich oder sinnvoll. Diesbezüglich wird die Begründung ergänzt.

Unter Punkt 5.4 der Begründung wird ergänzend zur Variante der Aufhebung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ Stellung genommen. Diesbezüglich wird die Begründung ergänzt. 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.

Die Größe der Baufenster orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur und lässt auf den Grundstücken Fl.Nrn. 679/34, 678/2, 337 oder 679/33 eine Neubebauung zu, deren maximal zulässige Gebäudelängen der jeweils auf den Grundstücken vorhandenen Bestandbebauung entsprechen. Insofern ist aus städtebaulicher Sicht keine weiter reichende Festsetzung einer Bauweise notwendig, weil innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen sowohl offene als auch geschlossene Bauweise zugelassen werden sollen.

Stellplätze, Zufahrten zu Stellplätzen sollen innerhalb des Geltungsbereichs versickerungsfähig hergestellt werden. Punkt 7 der Festsetzung wird diesbezüglich ergänzt.

Die Begründung wird dahingehend angepasst.

Stellungnahme LRA Rosenheim SG Naturschutz, 22.11.2022

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Die Bestandsbäume, insbesondere auf der Flur-Nr. 337 sowie 679/7, sollten als zu erhaltend festgesetzt werden. Ein Baumschutz während der Bauzeit ist erforderlich. Artenschutz: Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach §§44 ff BNatSchG ist vor Durchführung von Gebäudeabrissen die Kontrolle durch eine qualifizierte Person auf das mögliche Vorkommen geschützter Arten (z.B. Mauersegler, Dohlen, Fledermäuse, Hornissen) notwendig. Abhängig vom Ergebnis dieser Kontrolle ist ggf. die Festlegung von weiteren Maßnahmen erforderlich. Das Ergebnis ist zu dokumentieren. Die uNB ist im Fall von Vorkommen umgehend einzubinden.

Zu Punkt 8.1 Grünordnung weisen wir auf den naturschutzfachlichen Standard von 1 Baumpflanzung pro begonnen 200 qm hin.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Naturschutz vom 22.11.2022 wird zur Kenntnis genommen. Der BPL Nr. 105 „Goethestraße“ wird hinsichtlich der Grünordnung ergänzt: Zu erhaltende Bäume innerhalb des Geltungsbereichs werden entsprechend festgesetzt. Punkt 8.1 der textlichen Festsetzungen orientiert sich am bereits bebauten Altbestand innerhalb des Geltungsbereichs. Als zusätzliche eingriffsmindernde Maßnahme wurde unter Punkt 8.6 die verpflichtende Dachbegrünung von mindestens 50 % der Dachflächen für alle Dächer mit einer Neigung von weniger als 18 ° festgesetzt. Zu den Anregungen hinsichtlich des Baumschutzes und zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen werden die Hinweise zur Planung ergänzt.

Stellungnahme LRA Brandschutzdienststelle, 11.11.2022

in Bezug auf das o. g. Vorhaben des Marktes Prien am Chiemsee gibt es seitens der Brandschutzdienststelle grundsätzlich keine Einwände.

Dennoch bitten wir den notwendigen Löschwasserbedarf, im Besonderen den Abstand der 1. Löschwasserentnahmestelle zu den jeweiligen Objekten sowie die Leistungsfähigkeit (Grundsatz 48 cbm/h) zu beachten.

Mit dieser Stellungnahme werden nur die Belange der Feuerwehr im abwehrenden Brandschutz angesprochen. Es werden keine Aussagen zum baulichen Brandschutz getätigt. Die Planungshilfen zur Bauleitplanung wurden der Vollständigkeit halber dieser Stellungnahme beigelegt.

Von Seiten der Brandschutzdienststelle gibt es derzeit keine weiteren Anmerkungen zur Planung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim Brandschutzdienststelle vom 11.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, 17.11.2022

Ihr Schreiben ist am 20.10.2022 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes betreffen.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des Eisenbahn Bundesamtes, Außenstelle München vom 17.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 01.12.2022

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnung):

Niederschlagswasserbehandlung

Die ordnungsgemäße Erschließung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesichert.

Es liegt kein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbehandlung vor.

Es reicht nicht aus, die Grundstückseigentümer zur dezentralen Regenwasserversickerung zu verpflichten. Die Kommune ist zur Behandlung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dieses Benutzungsrecht dem Grundstückseigentümer nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Behandlung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Soll Niederschlagswasser dezentral zurückgehalten und anschließend versickert werden ist der dazu notwendige Flächenbedarf im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Auch auf Privatgrundstücken müssen die notwendigen Rückhalte- und Sickerflächen vorgesehen werden

Sollten die Untergrundverhältnisse eine oberflächennahe Versickerung nicht oder nicht flächendeckend zulassen, ist von der Gemeinde ein Konzept zur schadlosen Niederschlagswasserbehandlung der öffentlichen und privaten Flächen aufzustellen. Insbesondere ist nachzuweisen, dass die bestehenden Entwässerungssysteme ausreichend Kapazitäten für die Erhöhung der abflusswirksamen Flächen durch die geplante Nachverdichtung aufweisen.

Oberirdische Gewässer

Der Osternacher Graben ist im Planungsgebiet verrohrt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht handelt es sich bei dem verrohrten Bach um ein ursprünglich natürliches Fließgewässer, das in einen künstlichen Zustand (Verrohrung) hineinversetzt wurde. Deswegen fordern wir die Wiederherstellung des natürlichen Zustandes des Osternacher Grabens und damit die Offenlegung des Baches im Plangebiet zu prüfen. Zudem wird aus den eingereichten Planunterlagen der exakte Verlauf der Verrohrung nicht ersichtlich.

Rechtsgrundlagen:

Niederschlagswasserbehandlung: § 1 Abs. 6 Nr. 7 e) BauGB und §§ 54 Abs. 1 Nr. 2, 55 Abs. 1 und 2 WHG

Oberirdische Gewässer: Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 § 6 WHG Bewirtschaftungsziele der EG-WRRL bzw. §§ 27 ff. WHG

Gewässerunterhaltung gemäß § 39 WHG

Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Niederschlagswasserbehandlung: Nachweis einer ordnungsgemäßen Erschließung für die Entwässerung.

Oberirdische Gewässer: Zeichnerische Darstellung des verrohrten Gewässers im Bebauungsplan. Keine Überbauung der Verrohrung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist unbedingt zu prüfen, ob die Verrohrung entfernt und der natürliche Gewässerlauf wiederhergestellt werden kann. Sollte dies nach sachgerechter Abwägung aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar sein, so sind Untersuchungen zur hydraulischen Leistungsfähigkeit der Rohrleitung für den HQ100-Fall als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig. Wir weisen zudem vorsorglich darauf hin, dass Vorkehrungen gegen Verklausungen am Rohreinlauf zu treffen sind, damit es zu keinem Rückstau- bzw. Überschwemmungsgefahr kommt.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Gewässerunterhaltung

innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Osternacher Graben. Die Unterhaltung des verrohrten Baches ist abhängig vom zugehörigen oberirdischen Grundstück und obliegt deswegen entweder dem Markt Prien am Chiemsee oder dem jeweiligen Grundstückseigentümer für den jeweiligen Abschnitt der Verrohrung. Die Gewässerunterhaltung umfasst gemäß § 39 WHG die Sicherstellung eines ordnungsgemäßen Abflusses.

Grundwasser

Dem WWA Rosenheim liegen keine detaillierten Grundwasserstandsdaten im Planungsgebiet vor, es ist jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Der Grundwasserstand ist durch geeignete Erkundungen im Planungsgebiet zu ermitteln und in einem hydrogeologischen Fachgutachten bewerten zu lassen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden Grundwasserstand, zuzüglich eines geeigneten Sicherheitszuschlags, wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen (Bauwasserhaltung) erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 01.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Niederschlagswasserbehandlung

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ schafft für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs kein neues Baurecht. Alle Grundstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“. Dieser wurde am 31.07.1968 ortsüblich bekannt gemacht und ist somit rechtskräftig.

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs der künftigen Planung sind bereits überwiegend bebaut bzw. versiegelt. Die in der Begründung der Planung aufgeführte Nachverdichtung wird nicht über eine Anhebung der zulässigen Grundflächen, sondern über die Festsetzung zusätzlicher Vollgeschosse und Dachaufbauten erreicht.

Im ursprünglichen BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ bei 2 Vollgeschossen eine GRZ von 0,3, bei 3 Vollgeschossen eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Der Bebauungsplan trat am 31.07.1968 in Kraft. Folglich ist die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO in der Fassung der BauNVO aus dem Jahr 1968 zu berechnen: Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkonen, Loggien Terrassen und bauliche Anlagen die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht mitgerechnet. Die umfangreiche Versiegelung der Grundstücke innerhalb des MI – Gebietes durch Zufahrten und Stellplätze ist daher Planungskonform und steht den Festsetzungen der bisherigen Bauleitplanung nicht entgegen.

Im Verfahren zur Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ wird entsprechend den Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO in den WA – Gebieten eine GRZ von 0,4 und in den MI – Gebieten eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Berechnung der Grundflächen hat auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO in der Fassung von 2021 zu erfolgen: Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, .Nebenanlagen im Sinne des § 14, .baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Durch die gegenständliche Bauleitplanung wird somit innerhalb des bereits hoch versiegelten MI – Gebietes keine Nachverdichtung, sondern eine gegenteilige Sicherung von Freiflächen erreicht. Eine konkrete Festsetzung von Freiflächen und Grünflächen innerhalb der Grundstücke ist aber aufgrund der bestehenden heterogenen Baustruktur innerhalb des Geltungsbereichs nicht möglich und zielführend. Deshalb soll die Einhaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausschließlich über die Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) erfolgen. Dies wird in der Begründung zur Planung ausführlicher erläutert.

Die Entsorgung der Niederschlagswässer 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 Frostschutzschicht (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 Haltungen 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 gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wurde hingewiesen.

Die textlichen Hinweise werden dahingehend ergänzt, dass auf die ungünstigen Baugrundverhältnisse hingewiesen wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer im Rahmen der Eingabeplanungen nachzuweisen ist. Die Möglichkeit anfallende Niederschlagswässer 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 Retensionsdächer ausgebildet werden. Hierzu werden die Hinweise durch Text ergänzt.

Die Forderung des WWA Rosenheim, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sicker-test exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen, ist durch die begleitenden Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Erneuerung des Regenwasserkanal 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.

Insofern ist eine Änderung der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ nicht erforderlich.

Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ verläuft ein Gewässer zwischen der Chiemseebahn und der Goethestraße. Oberhalb des Geltungsbereichs (südlich der Chiemseebahnlinie) 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 wird 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.

Grundwasser

Die Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sind unter Punkt D Hinweise durch Text, Gefahren durch Wasser erläutert. Die Hinweise werden ergänzt: es wird zwischen den Gefahren durch Oberflächenwasser und durch Grundwasser unterschieden.

Stellungnahme LRA Rosenheim SG Wasserrecht, 02.12.2022

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen):

Diese Stellungnahme ersetzt unsere Stellungnahme vom 01.12.2022.

Hinsichtlich Niederschlagswasserbehandlung und Gewässerunterhaltung nehmen wir Bezug auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 01.12.2022.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Wasserrecht vom 02.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Auf die Würdigung der Stellungnahme des WWA Rosenheim vom 01.12.2022 wird verwiesen.

Stellungnahme Handwerkskammer für München und Oberbayern, 05.12.2022

die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Die Marktgemeinde Prien möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung schaffen.

Die Festsetzung eines Mischgebietes im Bereich des bestehenden Fitnessstudios wird in ein Allgemeines Wohngebiet geändert, da hier Wohnungen entstehen sollen.

Im Plangebiet befinden sich aktuell mehrere emittierende Gewerbebetriebe. Mit der Umnutzung der Fläche besteht die Gefahr, dass diesen Betrieben der Standort entzogen wird. Die bestehenden Betriebe genießen entsprechenden Bestandsschutz. Es ist daher sicherzustellen, dass durch die Planungen keine Nachteile für die im Umgriff bereits bestehenden Unternehmen entstehen und ein ordnungsgemäßer Betrieb genauso wie Weiterentwicklungsmöglichkeiten weiterhin gewährleistet sind. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die, von den Betrieben ausgehenden, betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Die Erhaltung von Misch- und Dorfgebieten spielt eine wesentliche Rolle für die Sicherung der mittelständischen Wirtschaftsstruktur in den ländlichen Städten und Gemeinden und nimmt aus der Sicht kleiner und mittelständischer Handwerksbetriebe vor allem vor dem Hintergrund der Planungssicherheit hinsichtlich des Betriebsstandortes einen besonderen Stellenwert ein. Dem entsprechend sollten in Gemeinden grundsätzlich Voraussetzungen geschaffen werden, die Nutzungsmischungen von Wohnen und Gewerbe zulasse bzw. bewahren, ohne dabei die gewerbliche Nutzung zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Entwicklungsmöglichkeiten zurückzustellen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des HWK München vom 05.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. 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. Eine künftige Ansiedlung oder Umnutzung mischgebietstypischer Nutzungen kann innerhalb des Quartiers WA 3 aufgrund der bestehenden Nutzung der Reihenhäuser ausgeschlossen werden. Ziel der Planung innerhalb des Quartiers WA 3 ist der Erhalt dieser bestehenden Struktur und die Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen.

Im Quartier WA 4 soll auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee das Bestandsgebäude abgebrochen werden und durch ein Wohngebäude ersetzt werden. Die Ansiedlung einer Nutzung die einem Mischgebiet entsprechen würde, ist seitens des Vorhabenträgers nicht beabsichtigt. Somit werden auch die Grundstücke innerhalb des WA 4 künftig als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden folgende Stellungnahmen bei der Marktgemeinde eingereicht.

Stellungnahme Hans und Stephanie Mix, Jahnstraße 16, 83209 Prien a. Chiemsee vom 21.11.2022

gegen den am 14.10.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan bringen wir folgende Einwände vor:

Genehmigte Wandhöhe WA4 - 12,00m

Wir leben im Reihnhaus in der Jahnstr. 16 - Flurstück 679/66 das an den neuen räumlichen Geltungsbereich WA4 grenzen soll. Die dortige Wandhöhe soll 12,00 m (zzgl. Dach dann 15,00m) betragen, sofern das Gebäude mit 4 Vollgeschossen errichtet wird.

Die neue Baugrenze des Flurstücks 679/33 rückt zukünftig auf einen minimalen Abstand an unser Grundstück heran.

Wir gehen davon aus, dass die geplante Bauhöhe, verbunden mit dem minimalen Abstand, zu einer vollständigen Verschattung unseres Grundstücks führen würde. Die ermöglichte Gebäudehöhe ist in der direkten Umgebung außergewöhnlich und führt zu einer „Hochhausinsel“. Dies wird zu einer erheblichen Wertminderung unseres Hauses führen, da der Garten praktisch nicht mehr nutzbar sein wird. Zum Einen durch die permanente Verschattung, zum Anderen durch die nicht mehr verhinderbare, ständige Einsichtnahme durch die Nachbarn („Präsentierteller“).

Weiterhin haben wir geplant, zukünftig auch an unserem Gebäude eine Photovoltaik-Anlage anzubringen, aus Kostengründen zunächst am Balkon. Eine Solarthermie-Anlage haben wir bereits auf dem Dach installiert. Wir gehen davon aus, dass auf Grund der Verschattung eine PV-Anlage am Balkon nicht mehr möglich sein wird.

Wir befürchten zudem, dass sich die Bauhöhe und der mangelnde Abstand auch negativ auf die bestehende Anlage auswirken wird (fehlende bzw. deutlich kürzere Sonneneinstrahlung), wodurch uns u.a. ein finanzieller Nachteil entstehen würde.

Mit unseren großen Fenstern können wir auch in den Herbst- und Wintermonaten durch die Sonneneinstrahlung viele Heizkosten sparen. Dies wird durch die Verschattung zukünftig nicht mehr möglich sein, so dass wir auch hier einen finanziellen Schaden erleiden.

Für uns ist unverständlich, dass einerseits eine Solarpflicht bei Neubauten eingeführt werden soll, eine Nachrüstung bzw. Nutzung bestehender Anlagen aber erschwert wird.

Die geplanten „großzügigen Baugrenzen“ im Bereich WA 4 stellen daher eine unangemessene Belastung von uns Anwohnern dar.

Willkürliche Baugrenze Bereich WA 4

Die Bereichsgrenze WA4 erscheint völlig willkürlich.

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Punkt 5.2: „In den Bereichen WA 2 und WA 4 ist jeweils die höchste Gebäudehöhe zulässig“.

Uns ist aber im Bereich kein einziges Gebäude bekannt, das bereits eine Wandhöhe von 12 m erreicht. Aus unserer Sicht dient die neue Gebäudehöhe lediglich einer Privilegierung des Flurstücks 679/33 (Effenberger), allerdings zu unseren Lasten.

Sofern das Gebäude im Flurstück 337 (Gerhard-Hauptmann-Str.) eine solche Gebäudehöhe aufweist, dient die willkürliche Zusammenlegung mit diesem Bereich dieser Privilegierung. Dies zeigt sich schon dadurch, dass zwischen den Flurstücken zwei Flurstücke liegen, eines unbebaut, das andere mit Einfamilienhäusern bebaut. Hier eine städtebauliche Verbindung herzustellen erscheint völlig willkürlich. Ein nachvollziehbarer Zusammenhang besteht eher mit den Flurstücken im Geltungsbereich MI III (Bestandsgebäude Bäckerei Müller und Betrieb Höfer).

Städtebauliche „Hochhausinsel“

Wie dargestellt ermöglicht der neue Bebauungsplan aus unserer Sicht eine Hochhausinsel in der Goethestraße.

Wir gehen davon aus, dass die Grenzen bzw. die Begründung zum Geltungsbereich MI III (Bestandsgebäude Bäckerei Müller und Betrieb Höfer) willkürlich und damit nicht haltbar sind.

Die extreme Bauhöhe im Geltungsbereich WA4 würde aus unserer Sicht einen Präzedenzfall schaffen, der im Zweifel eine Aufstockung der Bestandsgebäude ermöglichen würde. Dies würde dann zu einer neuen Hochhaussiedlung und einer viel zu massiven Bebauung im gesamten Bereich führen. Der bisherige ländliche bzw. gemischte Charakter der Siedlung ginge komplett verloren, entweder durch eine Hochhausinsel, oder durch eine Nachverdichtung wie in der Carl- Braun-Str. mit allen Nachteilen (Parkdruck, Anonymität, etc.).

In der Begründung heißt es unter Ziffer 5.1: „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.“

Das ist unzutreffend. Wir betrachten die Bebauung in der Carl-Braun-Str. als „Bausünde“ aus den 1960/70-er Jahren. Offenbar wurden daher in Richtung Seestr. städtebaulich Einfamilien- und Reihenhäuser vorgesehen, damit die Bebauung in diesem Bereich nicht derartig massiv bleibt und aufgelockert wird.

Auch die Mehrfamilienhäuser erreichen keine derartigen Höhen und „blockartigen“ Bauweisen. Kein einziges Gebäude in der Goethestraße und in der Jahnstraße (Richtung Seestr. / „Bockerlbahn“ - Flurstücke WA 5 III) erreicht annähernd die Höhe der angestrebten Nachverdichtung. Bisher bestand hier eine ländliche Bebauung.

Wir haben 2006 das Reihnhaus gekauft, da es für uns als Familie perfekt liegt. Alle Spielplätze, Kindergärten und Schulen sind fußläufig gut erreichbar.

Wir bitten zu prüfen, ob hier nicht Wohnraum für junge Familien, z.B. mit einer weiteren Reihnhaus-Siedlung, geschaffen werden kann. Dies würde auch städtebaulich passen.

Baugrenzen bestehende Reihnhausbebauung

In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es in Punkt 5.2: „Lediglich im Bereich der bestehenden Reihnhausbebauung 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.“

Während die Baugrenzen im Bereich WA 4 maximal ausgedehnt werden sollen, werden hier engste Grenzen gesetzt, welche wiederum unsere Rechte maximal einschränken. Mit dieser Änderung wäre nicht einmal mehr der Anbau eines Wintergartens möglich. Im Hinblick auf die maximale Ausdehnung der Baugrenzen im Bereich WA 4 stellt dies eine willkürliche Begrenzung zu unseren Lasten dar.

Stellplätze

Der Parkdruck im Bereich ist bereits sehr hoch, auch jetzt schon in der Goethestraße. Seitens der Gemeinde wurden bereits Maßnahmen hierzu getroffen - Halteverbote im Bereich der Jahnstraße Richtung Carl-Braun-Str., Parkzeitbeschränkung vor der Bäckerei Müller. Laut Bebauungsplan ist kein Stellplatznachweis vorgesehen.

Wir gehen davon aus, dass bei einer exzessiven Bebauung mit Wohnungen der Parkdruck nochmals extrem ansteigen wird, zumal im Bereich Eschenweg/Jahnstr. offensichtlich bereits Fahrzeuge von Anwohnern der Seestr. geparkt werden.

Alternativen

Die Begründung in Ziffer 5.4 lautet: „Eine grundsätzliche Alternative zur Erweiterung ist die Nullvariante, also die Beibehaltung der derzeitigen Festsetzungen. Damit wäre die geplante Nachverdichtung nicht erreichbar.“

Dies ist unzutreffend. Blicke es bei den bisherigen Festsetzungen, ist eine Nachverdichtung mit Wohnraum sehr wohl möglich, allerdings in den Grenzen der Bebauungshöhen des im Plan vorhergesehenen Gebiets MI III (Wandhöhe 10,25 m, Bestandsgebäude Bäckerei Müller und Betrieb Höfer). Dies ist aus unserer Sicht (und aus städtebaulicher Sicht) mehr als ausreichend.

Wir hoffen, dass seitens der Gemeinde Prien keine neue Hochhaussiedlung geplant ist (siehe oben).

Zusammenfassung

Wir wollen keineswegs eine Neubebauung verhindern. Wir bitten aber um Prüfung, ob nicht städtebaulich eine kleinere Wohnanlage sinnvoll wäre, z.B. eine Reihenhaussiedlung für junge Priener Familien.

Vor allem erscheint uns der mögliche Bau auf dem Flurstück Effenberger viel zu hoch und zu nah an unserem Grundstück. Wir befürchten, dass dadurch unsere bestehende Solaranlage nicht mehr genutzt werden kann.

Deshalb bitten wir um Prüfung, ob die Höhe angemessen beschränkt und die Baugrenze nach Süden verschoben werden könnte.

Wir laden Sie und die Mitglieder des Gemeinderats gerne zu einer Besichtigung und Besprechung vor Ort ein. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich, als Entscheidungsträger, vor Ort selbst ein Bild machen und mit uns gemeinsam nach Lösungen suchen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Hans und Stephanie Mix wird zur Kenntnis genommen.

Für das Quartier WA 4 (u.A. Fl.Nr 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee) soll im Vorentwurf zum BPL Nr. 105 „Goethestraße“ eine maximal zulässige Wandhöhe von 12 m festgesetzt werden. Sofern das Gebäude mit 4 Vollgeschossen ausgebildet wird, ist das oberste Geschoss um mindestens 20% kleiner als die darunterliegenden Geschosse auszubilden.

Als Dach wird ein Flachdach oder ein flachgeneigtes Pult oder Satteldach mit einer Dachneigung von 7 bis 18° festgesetzt. Sofern das Vorhaben als Baukörper mit maximal 3 Vollgeschossen ausgeführt wird, ist auch ein Satteldach mit einer Dachneigung von 18 bis 25° zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe von 12 m darf auch bei 3 Vollgeschossen nicht überschritten werden. Für das Quartier WA 47 wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 verläuft mit einem Abstand vom 3 m parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze. Gemäß 7.1 der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Somit können bauliche Anlagen im Sinne der Festsetzung 7.1 unter Berücksichtigung von Art. 6 Abs. 7 BayBO auch unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bauliche Anlagen müssen Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO (Fassung 2021) einhalten.

Dem gegenüber zu stellen ist die bestehende bauplanungsrechtliche Situation innerhalb des geplanten Geltungsbereichs:

Das Grundstück Fl.Nr. 679/33 und die nördlich angrenzenden Grundstücke der Reihenhäuser liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“. Festgesetzt wird ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO. Zugelassen wird die Errichtung von maximal 2 Vollgeschossen. Bei 2 Vollgeschossen ist nach 1.300 der textlichen Festsetzung eine GRZ von 0,3 (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1968) zulässig. Eine maximal zulässige Wand- oder Firsthöhe und eine maximal zulässige Höhe der Fertigfußbodenoberkante wurden nicht festgesetzt.

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) wäre möglich und würde den Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ nicht entgegenstehen. Auch dieses Gebäude würde eine Wandhöhe von 12 m gegenüber dem umgebenden Gelände erreichen und müsste zur nördlichen Baugrenze die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einhalten.

Das durch die festgesetzten Baugrenzen definierte Baufenster innerhalb des Mischgebietes nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße überschreitet die nördliche Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 679/33.

Der 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 bauliche Anlagen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO (nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 1b BayBO auch verfahrensfrei!) errichtet werden.

Für das Grundstück Fl.Nr. 340 Gem. Prien a. Chiemsee setzt der BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ ein allgemeines Wohngebiet fest und gestattet die Errichtung eines Gebäudes mit maximal 3 Vollgeschossen. Da der rechtskräftige BPL auch für dieses Grundstück keine maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen und keine Oberkante des EG-Fußbodens über dem Gelände festsetzt, könnte auf diesem Grundstück auf der Grundlage der bestehenden Bauleitplanung auch ein Vorhaben entstehen, dass die geplante Wandhöhenfestsetzung der geplanten Bauleitplanung von max. 12 m überragen würde.

Zusammenfassend ist durch das Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ kein Heranrücken des Baurechts an die nördliche Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee verursacht, da Gebäude mit einer Wandhöhe von 12 m bereits auf der Grundlage des rechtskräftigen BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ möglich wären. Vorhaben in den Abstandsflächen bzw. ohne eigene Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 Abs. 7 BayBO können sowohl auf der Grundlage des rechtskräftigen BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ als auch auf der Grundlage des im Verfahren befindlichen BPL Nr. 105 „Goethestraße“ unmittelbar an der nördlichen Grenze der Fl.Nr. 679/33 errichtet werden. Somit entstehen den nördlich angrenzenden Nachbarn des Grundstücks Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee keine Nachteile gegenüber der bestehenden Planung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“.

Im Bereich des künftigen Quartiers WA 3 (Reihenhausbebauung westlich der Jahnstraße) sollen die festgesetzten Baugrenzen an die bestehende Baustruktur angepasst werden, weil aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht davon auszugehen ist, dass auf diesen Grundstücken abweichende Gebäudeformen entstehen werden.

Innerhalb des Quartiers WA 3 ist aber die Errichtung eines weiteren Vollgeschosses zulässig, sofern die Festsetzung unter 4.3 (Anpassungspflicht für Doppelhäuser und Hausgruppen) berücksichtigt wird.

Innerhalb des Quartiers WA 3 kann jedoch die Festsetzung der Baugrenzen dahingehend aufgelockert werden, dass die im BPL. Nr. 105 „Goethestraße“ innerhalb des WA 3 festgesetzten Baugrenzen durch Wärmedämmungen, Fassadenverkleidungen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden dürfen. Terrassenüberdachungen und Wintergärten sind hinsichtlich Höhenentwicklung, Tiefe, Dachform und Dachneigung an bereits bestehende Terrassenüberdachungen und Wintergärten auf unmittelbar angrenzenden Grundstücken anzupassen. Hierzu wird in den Festsetzungen zum BPL. Nr. 105 „Goethestraße“ in Anwendung von § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für erdgeschossige Anbauten bis zu 3,0 m zugelassen. Zudem werden innerhalb des Quartiers WA 3 die Baugrenzen um die bestehenden Reihenhäuser mit einem Abstand von 1 m zur Außenwand der Bestandsbaukörper festgesetzt. Der Entwurf zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst.

Zu den nachzuweisenden Stellplätzen wurden 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 sind somit nicht notwendig

Bei der Nullvariante (Beibehaltung des bestehenden BPL. Nr. 3 „Flugplatz West“ wäre eine Nachverdichtung nur eingeschränkt möglich. Für die geplanten Quartiere WA 3 und WA 4 entspricht die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung nicht mehr dem Bestand (WA 3) und der geplanten baulichen Entwicklung (WA 4). Da die bestehende Bauleitplanung keine Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen enthält, ist die Festsetzung einer maximal zulässigen Wandhöhe im BPL Nr. 105 „Goethestraße“ erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs auch dauerhaft zu sichern. Zudem sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ Dachausbauten die aus der Dachfläche hervortreten (Dachgauben) nicht zulässig. Um auch in den Dachgeschossen attraktive Wohnnutzungen zu ermöglichen, werden im Verfahren der Neuaufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ Dachaufbauten bei Satteldächern mit einer Neigung von 18 bis 25 Grad entsprechend der textlichen Festsetzung 3.3 zugelassen.

Im Quartier WA 4 sollten neben Satteldächern auch (teilweise begrünte) flachgeneigte Dächer zugelassen werden, um ein Retensionsvolumen zur Rückhaltung der anfallenden Niederschlagswässer zu ermöglichen. Auch diese Regelung kann nur durch eine entsprechende Festsetzung im BPL Nr. 105 „Goethestraße“ verbindlich gesichert werden.

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, weil in der bestehenden Planung (BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ hierzu notwendige regulierende Festsetzungen fehlen.

Eine grundlegende Änderung der Festsetzungen ist nicht notwendig. Innerhalb des Quartiers WA 3 wird in den Festsetzungen zum BPL. Nr. 105 „Goethestraße“ in Anwendung von § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen für erdgeschossige Anbauten bis zu 3,0 m zugelassen.

Zudem werden die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, wie zuvor erläutert, vergrößert.

Hinsichtlich der Festsetzung der Wandhöhen wird im weiteren Verfahren im Quartier WA 4 die maximal zulässige Wandhöhe bzw. maximal zulässige Brüstungshöhe der Attika auf 11 m über Gelände beschränkt. Diese Höhenfestsetzung soll auf alle anderen Quartiere übertragen werden, in denen die Errichtung von Baukörpern mit 3 Vollgeschossen festgesetzt ist.

Stellungnahme Walter Schweinberger, Jahnstraße 13, 83209 Prien a. Chiemsee vom 15.11.2022

Meine Befürchtung besteht darin, dass durch diese Großbaustelle Erschütterungen ausgehen können, die Risse im Fundament unseres Hauses bewirken können oder durch Absenkung des Grundwassers.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Herrn Walter Schweinberger wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzungen zur Verhinderung von Bauschäden durch Baumaßnahmen sind auf der Grundlage des Bauplanungsrechts nicht möglich und können nur privatrechtlich außerhalb einer Bauleitplanung vereinbart werden.

Gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee entsteht aber keine nachteilige Wirkung, weil die Errichtung eines Bauvorhabens mit vergleichbarer Grundfläche und Wandhöhe auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee bereits auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ möglich ist. Insofern ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.

Stellungnahme Christine Härter, Jahnstraße 15, 83209 Prien a. Chiemsee vom 18.11.2022

Bebauungsplan Nr. 105; „Goethestraße“

Betrifft: Ecke Goethestraße – Jahnstraße

Errichtung einer Tiefgarage

Ich bin gegen eine Errichtung von einer Tiefgarage.

Begründung: Mit größter Wahrscheinlichkeit werden Risse im Fundament und den weiter anliegenden Häusern entstehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Frau Christine Härter wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ setzt für das Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee ein durch Baugrenzen definiertes Baufenster fest. Gemäß 7.1 der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Festsetzungen zur Verhinderung von Bauschäden durch Baumaßnahmen sind auf der Grundlage des Bauplanungsrechts nicht möglich und können nur privatrechtlich außerhalb einer Bauleitplanung vereinbart werden.

Gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee entsteht aber keine nachteilige Wirkung, weil die Errichtung einer Tiefgarage auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee bereits auf der Grundlage des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ möglich ist.

Insofern ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich. Ein Ausschluss von Tiefgaragen auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 ist nicht Ziel des Verfahrens.

Stellungnahme Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg vom 16.11.2022

im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit gern. §3 Abs. 1 BauGB wurde die Gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft eG über die neue Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 informiert. Die Wohnungsbaugenossenschaft ist Erbbauberechtigte der Flurnummer 678/2 mit den bestehenden Gebäuden

Carl-Braun-Straße 24 - 28. Dieses Grundstück mit der vorhandenen Bebauung wird im neuen Bebauungsplan als WA 2 bezeichnet. Die bestehenden Gebäude wurden in den 1960er Jahren errichtet.

Die im Bebauungsplan unter C, Punkt 3.2 festgesetzten Vorgaben bitten wir zu ändern. Laut Festsetzung müsste ein zusätzlich zulässiges fünftes Obergeschoss um mind. 20% der darunterliegenden Geschossfläche reduziert ausgeführt werden.

Beim Bestandsgebäude wäre dies aus statischen Gründen vollkommen ausgeschlossen. Zudem wäre dies auch bei einem Neubau eine deutliche Erschwernis.

Die eigentlichen Grundsätze der Wohnungsbaugenossenschaft, bezahlbaren, barrierefreien und ggf. auch geförderten Wohnraum zu schaffen, könnten mit diesen Vorgaben nicht umgesetzt werden. Dies ist erfahrungsgemäß nur mit einer möglichst profilgleichen Ausbildung aller Geschosse und einem damit erleichterten statischen Nachweis, erleichterter Installationsführung und barrierefreier Ausbildung aller Geschosse gegeben.

Wir bitten um eine Löschung dieser Forderung und lediglich um Festsetzung der Wandhöhen sowie der zulässigen Dachformen und Dachneigungen.

Somit könnte auch langfristig ein fünfgeschossiges Wohngebäude barrierefrei und wirtschaftlich umgesetzt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wasserburg vom 16.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Festsetzung 3.2 sind nachvollziehbar. Die Festsetzung unter Punkt 3.2 der Festsetzungen wird innerhalb des Quartiers WA 2 dahingehend geändert, dass bei der Errichtung eines Baukörpers mit 5 Vollgeschossen das oberste Geschoss profilgleich zu den darunterliegenden Geschossen ausgebildet werden kann. Die Festsetzungen der Wandhöhe werden entsprechend angepasst.

Stellungnahme Josef und Margit Behr vom 25.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Friedrich,
sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderats,

wir nehmen Bezug auf Ihre Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“.

Als Eigentümer und Bewohner des Reihenhauses auf der Fl.Nr. 679/64 möchten wir folgende Bedenken und Einwände mitteilen.

1. Städtebauliche Entwicklung

Der Bedarf einer geordneten Nachverdichtung ist nachvollziehbar.

Nicht nachvollziehbar ist hingegen das Fehlen eines städtebaulichen Konzeptes, da im gewählten Umgriff des Bebauungsplanes derzeit lediglich ein unbebautes Grundstück (Fl.Nr. 340) existiert.

Eine differenzierte Festsetzung von Baugrenzen auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes mit einzelnen Gebäuden wäre daher sehr wohl sinnvoll. Dies gilt insbesondere auch für bereits bebaute Grundstücke, die in absehbarer Zeit neu bebaut werden sollen.

Es wird daher beantragt,

der Aufstellung des Bebauungsplanes ein städtebauliches Konzept zugrunde zu legen.

2. Baugrenzen Reihenhausbauung

Die Gemeinde geht im Bereich der bestehenden Reihenhausbauung davon aus, dass mittelfristig kein Veränderungsanlass besteht.

Diese Annahme ist nicht richtig, da bereits Im Falle der Hausgruppe 679/55 und 679/56 durch einen Anbau eine Wohnraumerweiterung stattgefunden hat und diese auch im Zuge der Baugrenzenfestsetzung berücksichtigt wurde.

Durch die Festsetzung bestandsorientierter Baugrenzen im Bereich der Reihenhausbauung wird im Vergleich zum Urbebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz West“ bestehendes Baurecht eingeschränkt.

Im Sinne der Gleichberechtigung aller Grundstückseigentümer ist dafür Sorge zu tragen, dass eine bauliche Erweiterung (z.B. Wintergarten o.ä.) jedem Eigentümer zugestanden wird.

Es wird daher beantragt,

die Baugrenze der Reihenhausbauung im WA3 in alle Richtungen zu erweitern und auch hier großzügigere Baugrenzen festzusetzen, um eine flexible Neubauung und Erweiterung zu ermöglichen.

3. Profilgleichheit Reihenhausbauung

Im Falle der bestehenden Hausgruppe der Flurstücke 679/63 bis 679/67 ist sowohl in der Wand- als auch in der Dachflucht ein Versatz im Bestand vorhanden.

Im Falle der Hausgruppe 679/55 und 679/56 ist ebenfalls durch einen Anbau ein Versatz im Bestand vorhanden.

Auch die vorgeschlagenen Baugrenzen in diesen Bereichen widersprechen einer profilgleichen Ausbildung der Baukörper.

Es wird daher beantragt,

im Sinne der Gleichberechtigung aller Grundstückseigentümer die Festsetzung durch Text mit der Nr. 4.3 aus der Planfassung gesamt oder mindestens für das Wohngebiet 3 (WA 3) zu entfernen.

4. GRZ Reihenhausbebauung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Hiervon ist demnach auch die Reihenhausbebauung im WA 3 betroffen. Auf einigen Grundstücksflächen liegt die GRZ bereits im Bestand bei deutlich über 0,5.

Die Festsetzung einer niedrigeren GRZ als im Bestand schränkt bestehendes Baurecht ein und mindert den Verkehrswert der betroffenen Grundstücke.

Es wird daher beantragt,

für die bestehende Reihenhausbebauung im Wohngebiet 3 (WA 3) eine höhere GRZ als die kleinste im Bestand der Reihenhausbebauung vorhandene GRZ festzusetzen, um auch über den Bestand hinausgehende Erweiterungen (z.B. Wintergarten, ...) zu ermöglichen.

5. Höhenentwicklung und Baugrenze Flurstück 679/33

Geplant ist, auf dem Flurstück 679/33 (WA 4) eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen festzusetzen.

Die geplante Baugrenze liegt von der nördlichen Grundstücksgrenze lediglich 3m entfernt.

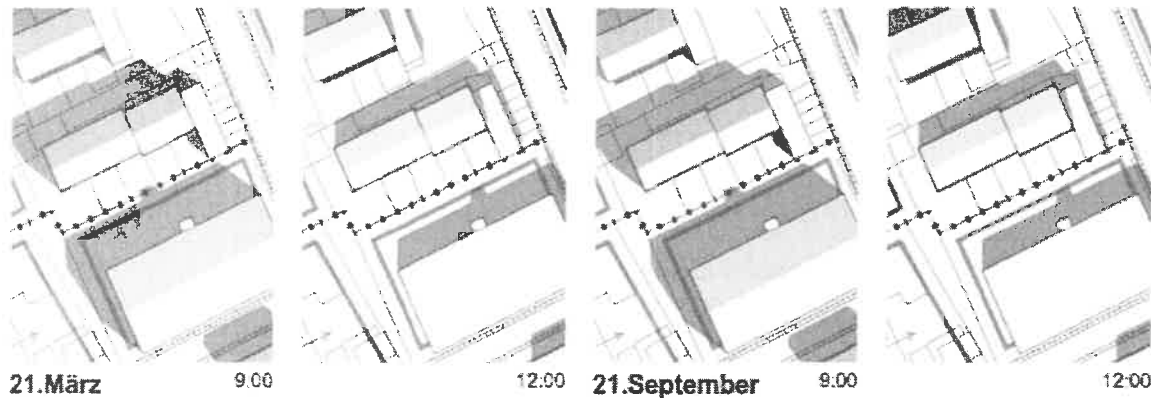
Derzeit ist im Bestand ein 2-geschossiges Gebäude mit einem Abstand von ca. 12,5m zur nördlichen Grundstücksgrenze vorhanden.

Bei einer Bebauung mit einer Wandhöhe von 12m ist gem. Abstandsflächenregelung ein Abstand von 4,8m zur Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die geplanten Festsetzungen führen zu einer massiven Verschattung der nördlich angrenzenden Reihenhäuser und deren Gartenflächen.

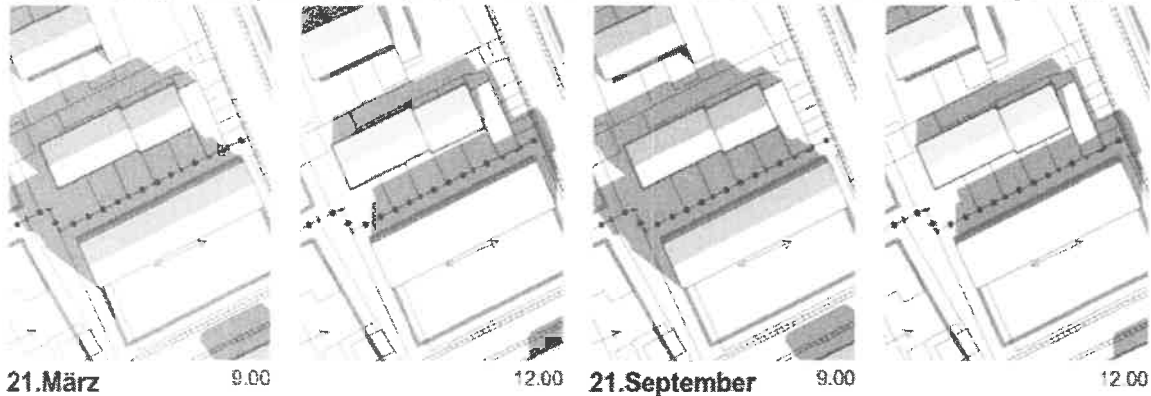
Hierdurch wird der Verkehrswert der betroffenen Grundstücke sowie die Lebensqualität erheblich zugunsten eines einzelnen Grundstückseigentümers gemindert.

Bestandsbebauung 2 Vollgeschosse, Abstand zur nördl. Grundstücksgrenze ca. 12,5m



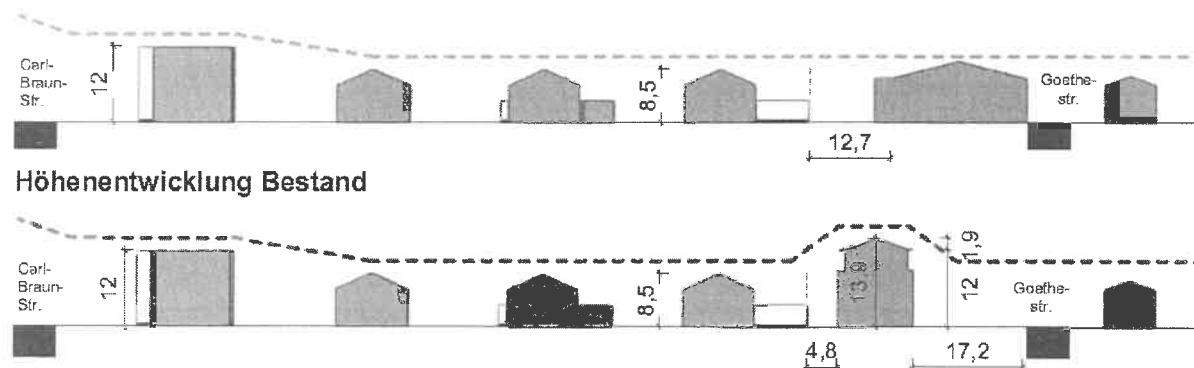
4 Vollgeschosse (WH 12m), Satteldach 18°, Abstand zur nördl. Grundstücksgrenze gem. Abstandsflächenregelung 4,8m

ähnliche Verschattung bei 3 Vollgeschosse (WH 9m), Satteldach 25°, Abstand zur nördl. Grundstücksgrenze gem. Abstandsflächenregelung 3,6m

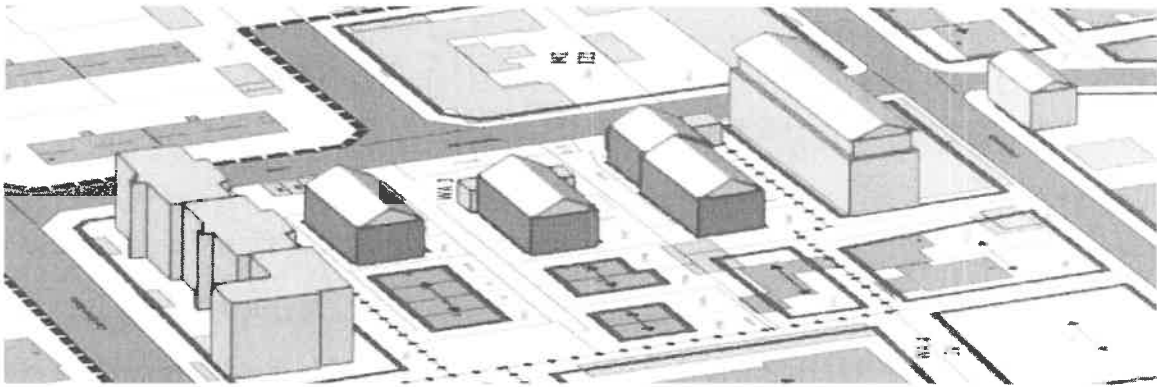


Auch aus städtebaulicher Sicht ist eine derart hohe Bebauung an dieser Stelle nicht nachvollziehbar. In Nord - Süd -Richtung gibt es von der Bebauung entlang der Carl- Braun- Straße hin zur südlich angrenzenden Reihenhausbauung einen Höhengsprung von 4 Geschossen auf 2 Geschosse.

Ein Gebäude mit 4 Vollgeschossen inmitten deutlich niedrigerer Bebauung ist daher aufgrund der erdrückenden Wirkung auf das Umfeld sowie das Ortsbild an dieser Stelle in städtebaulicher Hinsicht unangemessen.



Höhenentwicklung Planung (4 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss, Satteldach 18°)



Es wird daher beantragt,

das Flurstück 679/33 (WA 4) dem Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 3 zuzuschlagen und die Wandhöhe damit auf 10,25 m zu begrenzen, sowie die Baugrenze mindestens 8 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abzurücken.

Hierdurch wären aufgrund der Grundstückstiefe immer noch ausreichend große Gartenbereiche im Süden der neuen Bebauung möglich.

6. Einfriedungen

Das Thema Einfriedungen ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht geregelt.

Im Urbebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz West“ ist unter Nr. 1.630 eine maximale Höhe von Einfriedungen und Hinterpflanzungen von 1,2 m festgesetzt.

Dies ist gerade im Bereich dichter Bebauung (Reihenhäuser) wichtig, da höhere Einfriedungen hier extrem beengend wirken.

Es wird daher beantragt,

die Festsetzung Nr. 1.630 aus dem Urbebauungsplan in die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ aufzunehmen.

Wir bitten Sie höflichst unsere vorgebrachten Einwände im Rahmen des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes zu prüfen und bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Gerne laden wir Sie und die Priener Gemeinderäte zu einer Besichtigung und Besprechung vor Ort ein. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich, als Entscheidungsträger, vor Ort selbst ein Bild machen und mit uns gemeinsam nach Lösungen suchen würden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Josef und Margit Behr vom 25.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliche Entwicklung

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 Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes ist damit nicht notwendig, weil dieses bereits aus der bestehenden Bauleitplanung und der Bestandsbebauung sowie der Lage der Erschließungseinrichtungen vorgegeben ist. Eine städtebauliche Neuordnung hinsichtlich der baulichen Nutzungen, der Erschließungseinrichtungen oder der Baukörperstruktur ist nicht das Ziel der Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“. Stattdessen soll der Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ das bestehende städtebauliche Konzept der Planung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ an die aktuellen Anforderungen zur Schaffung von Wohnraum und Klimaschutz anpassen und aufgrund verbindlicher Festsetzungen zur Höhenentwicklung bei maßvoller Nachverdichtung eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen. Die Begründung der Planung wird dahingehend ergänzt.

Baugrenzen Reihenhausbebauung

Innerhalb des Quartiers WA 3 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse davon auszugehen, dass die Struktur der bestehenden Reihenhausbebauung und die Lage der Grundstücksgrenzen nicht wesentlich verändert werden wird. Deshalb sind die Festsetzungen der Planung auf den Erhalt dieser Struktur abgestimmt.

Eine enge Abgrenzung ist aber nicht Ziel der Planung, deshalb können die Baugrenzen um die bestehenden Reihenhäuser gelockert werden und im weiteren Verfahren mit einem Abstand von ca. 1 m zu den Bestandfassaden festgesetzt werden. Zudem werden in Anwendung von § 23 Abs.3 BauNVO Überschreitungen für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3 m gegenüber den Bestandfassaden zugelassen. Diesbezüglich werden die Festsetzungen innerhalb des WA 3 angepasst.

Eine Aufstockung (unter Berücksichtigung der Anpassungspflicht) ist aufgrund der Festsetzung von 3 Vollgeschossen und der Wandhöhe von 10,25 m möglich. Im weiteren Verfahren soll für das Quartier WA 3 eine Wandhöhe von 11 m festgesetzt werden.

Profilgleichheit Reihenhausbebauung

Alle bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs unterliegen dem Bestandsschutz und müssen nach Inkrafttreten der Planung nicht nachträglich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden. Ein Verzicht auf die Festsetzung 4.3 zur Anpassungspflicht einzelner Vorhaben innerhalb einer Doppel- oder Reihenhausbebauung ist aber aus städtebaulicher Sicht nicht zu vertreten, da mit der Festsetzung des 3. Vollgeschosses die Errichtung eines Einzelhauses möglich wäre, das die Reihe der benachbarten Reihenhäuser wesentlich überragen würde.

An den Grundstücksgrenzen der Jahnstraße 13 und 15 sowie der Jahnstraße 14 und 16 kann aber eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB unter Berücksichtigung der Bestandssituation zugelassen werden.

GRZ Reihenhausbebauung

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

Höhenentwicklung und Baugrenze Flurstück 679/33

Dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ sind nicht die bestehenden Baukörper gegenüberzustellen, da diese nicht die derzeitige bauplanungsrechtliche Situation innerhalb des Geltungsbereichs wiedergeben.

Das Bestandsgebäude auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee weist eine Wandhöhe von rund 7,60 m und einen Abstand von ca. 12,5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze auf. Der Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz West“ setzt für dieses Grundstück ein Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO fest. Die Baugrenze überragt die nördlichen Grundstücksgrenzen und lässt somit zu dieser Grenze eine Bebauung unter Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO zu. Es sind 2 Vollgeschosse zugelassen. Hinsichtlich der Höhe des EG – Fußbodens, der Wand- oder Firsthöhe oder der Kniestockhöhe enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Somit wäre auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 die Errichtung eines Gebäudes mit einer Fußboden Oberkante von 1,5 m über Gelände zulässig. Die Geschosshöhen der beiden Vollgeschosse könnten bei gewerblicher Nutzung 4,5 m betragen. Über diesen Vollgeschossen wäre ein Dachgeschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig, sofern dieses nicht als Vollgeschoss ausgebildet wird. Dieses Dachgeschoss könnte aber eine Kniestockhöhe von 1,5 m aufweisen. Das Gebäude könnte mit einem Abstand von 0,4 H zur nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Da das beschriebene Gebäude den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ entsprechen würde, wäre eine Vorlage im Genehmigungsverfahren nach Art. 57 BayBO möglich.

Im Verfahren der Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ sollte die Festsetzung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für das Grundstück Fl.Nr. 340 Gem. Prien a. Chiemsee (Allgemeines Wohngebiet, maximal 3 Vollgeschosse, Satteldach mit 20 bis 25 Grad Dachneigung) einheitlich auch für die benachbarten Grundstücke nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße zugelassen werden. Da alternativ zu den Satteldächern mit einer Neigung von 18 bis 24 Grad auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 18 Grad (sofern diese begründet werden) zugelassen werden sollen, war es notwendig, in diesem Quartier maximal 4 Vollgeschosse zuzulassen, weil in diesem Fall das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu beurteilen wäre. Die maximal zulässige Höhe der Attika würde aber der maximal zulässigen Wandhöhe eines Baukörpers mit 3 Vollgeschossen und einem Satteldach mit 18 bis 24 Grad entsprechen. Gemäß der Festsetzung 3.2 ist dieses DG hinsichtlich der Grundfläche um mindestens 20 % kleiner auszubilden als die Grundfläche des darunterliegenden Geschosses. Die Festsetzung 3.2 wird dahingehend ergänzt, dass dieses DG gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse um mindestens 1 m zurückversetzt auszubilden ist. Dadurch wird gewährleistet, dass die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO notwendige Tiefe der Abstandsfläche die Abstandsflächentiefe eines Baukörpers mit 3 Vollgeschossen, einem Satteldach mit 18 bis 24 Grad und einer Traufwandhöhe entsprechend der Oberkante der Attika nicht überschreiten wird.

Nach Prüfung der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe wird diese im weiteren Verfahren auf 11 m über Gelände festgesetzt. Auch mit dieser Wandhöhe lässt sich ein Baukörper mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss realisieren.

Zusammenfassend stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer möglichen Verschattung der Reihenhausgrundstücke 10,12,14,16 und 18 keine nachteilige Wirkung gegenüber der bereits bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation dar.

Die in der Stellungnahme eingereichten Grafiken zur Verschattung und zur Höhenentwicklung geben nicht die bestehende bauplanungsrechtliche Situation wieder, sondern dokumentieren lediglich den Baubestand auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Wand- bzw. Attikahöhe wird im weiteren Verfahren auf 11 m über Gelände begrenzt. Zudem wird die Festsetzung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 dahingehend geändert, dass die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweist. Damit wird ein Abstand des Baukörpers zur Grundstücksgrenze erreicht, der die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO erforderliche Abstandsflächentiefe überschreitet.

Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden ergänzt: Es wird eine Festsetzung zur Gestaltung und Höhe von Grundstückseinfriedungen und deren Hinterpflanzung mit aufgenommen, die sich an der Festsetzung 1.630 des Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ orientiert.

Stellungnahme Monika Bäuerl-Knoll, Rainer Knoll vom 29.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Friedrich, sehr geehrter Herr Lindner, sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,

herzlichen Dank für die Übersendung der Bekanntmachung vom 14.10.2022 sowie der Möglichkeit zur Stellungnahme für o.g. Bebauungsplan.

Folgende Bedenken möchten wir nachfolgend darlegen, die uns derzeit Sorge bereiten, dem aktuellen Bebauungsplan wie vorgelegt, zuzustimmen:

- gibt es einen Altbestandsschutz in Bezug auf Dachform, höchste zugelassene Gebäudehöhe für Neubauten etc. ?
- Wir sind Eigentümer des Flurstückes 679/12 in der Goethestraße 11 mit Angrenzungen zu Flurstück 679/33 (ehemaliges Firmengebäude Effenberger)
- unser Nachbarsgrundstück 679/33 ist bereits mit einem größeren Baukörper bebaut, lt. neuem Bebauungsplan kann sich der Baukörper sowohl näher an die bestehenden Reihenhäuser als auch direkt an unsere Grundstücksgrenze ausweiten (was anhand der blau eingezeichneten Linien gut zu erkennen ist)
- Vorrangig stellen sich dazu für uns folgende Fragen:
- welche Abstandsflächen müssen eingehalten werden, direkt angrenzend befindet sich unsere Zufahrt mit einem Geh- und Fahrrecht für uns auf 3,50 m ?
- was passiert mit entstehendem Oberflächenwasser, falls die Gebäudefläche nochmals erweitert wird (wir dürfen an die Starkregen bzw. Unwetter der letzten Jahre erinnern) - gibt es hierzu Entwässerungspläne ?
- falls bei einem Neubau auf dem Grundstück/Flurstück Nr. 679/33 eine Tiefgarage geplant ist, wie wird die Absenkung des Grundwasserspiegels während und nach der Bauphase beurteilt? sollten dauerhafte Schäden an Bestandsgebäuden auftreten, wer haftet dafür?
- Wo befindet sich die Zufahrt zur Tiefgarage - bzw. wo werden weitere Stellplätze dargestellt?
- Bereits jetzt ist sowohl die Goethestraße als auch alle angrenzenden Seitenstraßen: Gerhart- Hauptmann -Straße, Jahnstraße, Eschenweg, Carl-Braun-Straße - nicht zu vergessen: Einfahrt Staudenstraße (Zufahrt Ludwig-Thoma-Gymnasium)- „Charivari“-Parkplatz tagtäglich mit abgestellten Fahrzeugen, Wohnwägen, Wohnmobilen und sogar Arbeitsgeräten für Firmen zugeparkt.
- Abschließend möchten wir betonen, dass wir grundsätzlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes begrüßen, da es uns als Grundstückseigentümer auch eine gewisse Planungssicherheit gibt.
- Sobald weitere detaillierte Planungen vorliegen, würden wir uns über eine kurze Info dazu freuen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Monika Bäuerl-Knoll, Rainer Knoll vom 29.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Bestandsschutz

Für die bestehende Bebauung gibt es einen Bestandsschutz. Die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen, sobald der BPL Nr. 105 „Goethestraße“ in Kraft getreten ist und an den Gebäuden genehmigungspflichtige Änderungen oder Sanierungen durchgeführt werden oder bei der Errichtung verfahrensfreier Vorhaben (z.B. Geräteschuppen, Garagen, Carports usw. oder Einfriedungen) die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes reglementiert sind.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen müssen entsprechend Art. 6 BayBO (Fassung 2021) eingehalten werden. Dies ist aber nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ und wäre auch zu berücksichtigen sofern eine Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee auf der Grundlage des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ erfolgen soll. Das Geh- und Fahrrecht hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Abstandsflächen.

Im weiteren Verfahren der Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ wird die Festsetzung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 dahingehend geändert, dass die Baugrenze einen Abstand von 5,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze aufweist. Damit wird ein Abstand des Baukörpers zur Grundstücksgrenze erreicht, der die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO erforderliche Abstandsflächentiefe überschreitet.

Oberflächenwasser

Die Ableitung der innerhalb des Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswässer erfolgt wie bisher größtenteils über das bestehende Kanalsystem der Marktgemeinde Prien a. Chiemsee. Der Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ überplant keine bisher unbebauten Grundstücke. Das Planungsziel der Nachverdichtung wird nicht über eine Steigerung der Grundflächen, sondern die Festsetzung zusätzlicher Vollgeschosse und der Zulässigkeit von Dachaufbauten zur besseren Nutzung der Räume in den Dachgeschossen erreicht. Gegenüber der Bestandssituation auf den umfangreich versiegelten Grundstücken nördlich der Goethestraße stellen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Verbesserung dar, weil durch die Festsetzung der Grundflächenzahl nach den Orientierungswerten von § 17 BauNVO eine derartige Versiegelung künftig nicht mehr erreicht werden kann.

Die anfallenden Niederschlagswässer können auch weiterhin über das Kanalnetz abgeleitet werden. Im Bereich der Goethestraße wurde der Niederschlagswasserkanal erst im Jahr 2022 erneuert. Diesbezüglich wird auf die Würdigung der Stellungnahme des WWA Rosenheim verwiesen.

Tiefgarage auf dem Nachbargrundstück – Grundwasserabsenkung - Bauschäden

Nach den Festsetzungen des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ist die Errichtung von Tiefgaragen grundsätzlich möglich. Dies wäre aber auch auf der Grundlage des bestehenden BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ auf allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Wasserhaltende Maßnahmen sind im Zuge der Planung der einzelnen Vorhaben zu prüfen und ggf. Mit dem WWA Rosenheim bzw. Dem LRA Rosenheim SG Wasserrecht abzustimmen. Die Beweissicherung an benachbarten baulichen Anlagen und Gebäuden fällt unter das Privatrecht und kann nicht auf der Grundlage des öffentlichen Baurechts geregelt werden.

TG Zufahrt

Im Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ wird die Lage von TG-Zufahrten nicht festgesetzt.

Weiteres Verfahren

Alle Grundstückseigentümer, deren Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ liegen werden schriftlich informiert, sobald die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht wird.

Stellungnahme Peter und Brigitte Bugla vom 01.12.2022

für eine eindeutige Einschätzung der neuen Aufstellung des Bebauungsplanes „Goethestraße“ Nr. 105 fehlen uns, im Vergleich zum gültigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“, detaillierte Informationen.

Unser Widerspruch bezieht sich auf folgende Punkte:

- a.) die höchst zugelassene Gebäudehöhe von vier Stockwerken mit der flachen Dachform zu dem vorhandenen Altbestandschutz, bittet ein uneinheitliches Landschaftsbild da, was unbedingt vermieden werden sollte. Siehe Bau BG §1 Abs.5
- b.) die optimale Nutzung bezüglich Höhe und einer Verschiebung des Neubaus auf dem Grundstück 679/33 Richtung unsere Gärten und unsere Zufahrt, trägt nicht unbedingt zu einer ausgewogenen Lösung alle Parteien bei. Siehe Hinweis in Bau BG § 1 Abs. 7
- c.) die Verschattung und Belichtung der Reihenhäuser bezüglich der Solaranlagen und Photovoltaik führt zu einem Ertrag und einer Wertminderung der bestehenden Häuser.
- d.) den Bau einer Tiefgarage und damit verbundener Absenkung des Grundwasserspiegels während und nach der Bauphase, kann zu Schäden an der Bodenplatte und damit eine Rissbildung an den nahliegenden Gebäuden entstehen lassen.

Grundsätzlich sind wir nicht gegen eine Nachverdichtung, allerdings nicht nur zum Vorteil des Flurstücks Nr. 679/33 gegenüber dem Altbestand. Bitte berücksichtigen Sie unsere Einwende um eine ausgewogene Lösung zu definieren.

Unser Anliegen wäre, dass Baugrenzen und die zulässigen Maßstäbe bezüglich der Höhe nicht voll ausgenutzt werden und ein steileres Satteldach zulassen. Damit wäre der Neubau weniger dominant und fügte sich besser in das Bestandsareal ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Peter und Brigitte Bugla vom 01.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Gebäudehöhen - Landschaftsbild

Innerhalb des Quartiers WA 4 soll im Verfahren zur Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ die Festsetzung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für das Grundstück Fl.Nr. 340 Gem. Prien a. Chiemsee (Allgemeines Wohngebiet, maximal 3 Vollgeschosse, Satteldach mit 20 bis 25 Grad Dachneigung) einheitlich auch für die benachbarten Grundstücke nördlich der Goethestraße, östlich der Jahnstraße zugelassen werden. Da alternativ zu den Satteldächern mit einer Neigung von 18 bis 24 Grad auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 18 Grad (sofern diese begrünt werden) zugelassen werden sollen, war es notwendig, in diesem Quartier maximal 4 Vollgeschosse zuzulassen, weil in diesem Fall das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu beurteilen wäre.

Dieser Baukörper typ stellt innerhalb des Geltungsbereichs keinen Fremdkörper dar. In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden auf den Grundstücken südlich der Carl-Braun-Straße bereits Gebäude mit mehr als 4 Vollgeschossen und Flachdächern errichtet, weshalb die entsprechenden Festsetzungen innerhalb des Quartiers WA 4 keine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild haben werden.

Sofern die Bebauung dieses Quartiers mit Bauten realisiert werden soll, welche mit Satteldächern überdeckt werden, entsprechen diese den bestehenden Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 337 und 340.

Verschiebung des Neubaukörpers Fl.Nr. 679/33

Eine Verschiebung des Baurechts auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 ist nicht Gegenstand der Festsetzung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“. Der BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ setzt für das nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße gelegene Mischgebiet bereits Grundstücksgrenzen übergreifende Baugrenzen fest. Da der BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ keine Festsetzungen zur maximal zulässigen Wandhöhe enthält, könnte bereits aufgrund der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation ein entsprechend hoher Baukörper unter Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Im weiteren Verfahren wird die maximal zulässige Wandhöhe für das Quartier WA 4 auf 11 m über Gelände beschränkt. Zudem wird im weiteren Verfahren die Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 so festgesetzt, dass diese einen Abstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze einhält. Dadurch wird ein Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze erreicht, der die erforderliche Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO überschreitet.

Verschattung der Reihenhäuser

Eine vergleichbare Verschattung der Reihenhäuser wäre auch dann gegeben, wenn das Baurecht auf der Grundlage des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ in Anspruch genommen wird. Demgegenüber stellt die Festsetzung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ keine nachteilige Wirkung gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation dar.

Eine wesentliche Reduzierung der Baugrenzen würde das bestehende Baurecht des Grundstücks Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee beeinträchtigen. Hinsichtlich der Höhenentwicklung wird im weiteren Verfahren innerhalb des Quartiers WA 4 die zulässige Wandhöhe (und Brüstungshöhe der Attika) auf maximal 11 m beschränkt. Unter Berücksichtigung der Beschränkung der Wandhöhe und der künftigen Festsetzung der Baugrenze mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze tritt gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation eine Verbesserung auf.

Tiefgarage – Grundwasserabsenkung - Bauschäden

Eine Beweissicherung zur Dokumentation von Bauschäden fällt unter das Privatrecht und kann nicht auf der Grundlage des öffentlichen Baurechts gesichert werden.

Festsetzung eines Satteldachs mit steilerer Dachneigung

Die Ausbildung eines Baukörpers mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von mehr als 25 Grad würde die Dachaufsicht des gesamten Quartiers beeinträchtigen und ist somit aus städtebaulichen Gründen abzulehnen. Stattdessen wird die maximal zulässige Wandhöhe auf 11 m beschränkt und durch die Festsetzung der Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 ein Mindestabstand des Baukörpers von 5 m zur Grundstücksgrenze erreicht.

Stellungnahme Eigentümergeinschaft Jahnstraße 8 83209 Prien Adolf Müller und Müller&Müller OHG vertreten durch Christoph und Luitpold Müller und Neumann Vermietungen GbR vertreten durch Christoph Neumann vom 29.11.2022

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte, sehr geehrter Herr Lindner,

wir die Inhaber Adolf Müller, Jahnstr. 8 Prien, und Müller & Müller OHG (vertreten durch Christoph und Luitpold Müller), Jahnstraße 8 Prien, Neumann Vermietungen GbR (vertreten durch Christoph Neumann), Sanddomstr. 1, 83209 Prien der sich im Quartier MI befindlichen Grundstücke mit den Flurnummern 679/15 (Anwesen Müller) ,679/14(Anwesen Neumann Vermietungen GbR) beantragen hiermit für das Quartier MI ebenfalls die Festsetzungen zu der Anzahl der Vollgeschosse, der Höhenentwicklung und den Dachformen und Dachneigungen (lt. Tz. 3.2) entsprechend dem Quartier WA4 (westlich der Jahnstraße, nördlich der Goethestraße), "12,00 m, sofern das Gebäude mit 4 Vollgeschossen errichtet wird, ist das oberste Geschoss so auszubilden, dass seine Geschossfläche um min. 20% kleiner ist als die des darunterliegenden Geschosses. Dachneigung bei 4 Vollgeschossen Flach-, Sattel- oder Pultdach, 7 - 18 Grad, bei 3 Vollgeschossen auch Satteldach mit 18 - 25 Grad Dachneigung", festzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Eigentümergeinschaft Jahnstraße 8 83209 Prien Adolf Müller und Müller & Müller OHG vertreten durch Christoph und Luitpold Müller und Neumann Vermietungen GbR vertreten durch Christoph Neumann vom 29.11.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Im weiteren Verfahren wird innerhalb des Mischgebietes östlich der Jahrstraße die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, der Höhenentwicklung und den Dachformen und Dachneigungen (lt. Tz. 3.2) entsprechend dem Quartier WA4 (westlich der Jahnstraße, nördlich der Goethestraße) übernommen. Allerdings wird die zulässige Wandhöhe (und Brüstungshöhe der Attika) auf maximal 11 m über Gelände beschränkt.

Stellungnahme Helene und Josef Muxeneder vom 02.12.2022

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Friedrich, sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den am 14.10.2022 bekannt gegebenen Bebauungsplan bringen wir folgende Einwände vor:

Dieser Bebauungsplan ist für das vorliegende Plangebiet nicht mehr geeignet, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Das ist nicht richtig. Die gewollte Nachverdichtung lässt sich auch im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans „Flugplatz West" erreichen.

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.

Das ist nicht richtig. Die Aufstellung eines Bebauungsplans für einen Teilbereich dient ganz offensichtlich dazu, §13a BauGB zur Anwendung bringen zu können.

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

Das ist nicht richtig. §13a gibt vor: Es sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen. Die Grenzen des Bebauungsplans „Flugplatz West“ lassen somit die Anwendung von §13a nicht zu.

Die Baustruktur ist sehr heterogen

Das ist nicht richtig. Der Bebauungsplan „Flugplatz West“ beschreibt detailliert die gewünschte Struktur der Entwicklung, die auch umgesetzt wurde. Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ erzeugt im Gegenteil erst eine extrem heterogene Struktur, insbesondere mit der Festsetzung von 10,5m WH im Bereich WA3.

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.

Daher ist es auch Ziel der Gemeinde, den Bebauungsplan so aufzustellen, dass er auch längerfristig Gültigkeit behält.

Somit besteht im Bereich der bestehenden Reihenhausbebauung längerfristig nicht mehr die Möglichkeit der Veränderung oder Nachverdichtung.

Daher ist es auch Ziel der Gemeinde, den Bebauungsplan so aufzustellen, dass er auch längerfristig Gültigkeit behält.

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.

Das ist nicht richtig. Es wurde keine Geschossflächenzahl festgelegt. Somit kann keine vernünftige Aussage getätigt werden, ob Freibereiche noch ausreichend sind.

Auch kann somit keine belastbare Aussage über die Kapazität der Infrastruktur gegeben werden.

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.

Ohne nähere Beschreibung der Bauform werden absolut dominant wirkende Gebäude entstehen. Bestes Beispiel ist das Haus Carl-Braun-Straße 62. Hier ist die Fassade zur Straße mit voller Wandhöhe dominant ausgeführt; die die Wucht nehmende Wirkung des zurückgesetzten Obergeschosses kommt nicht zur Geltung.

Damit sind die nachbarlichen Belange gewahrt, die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenfalls eingehalten.

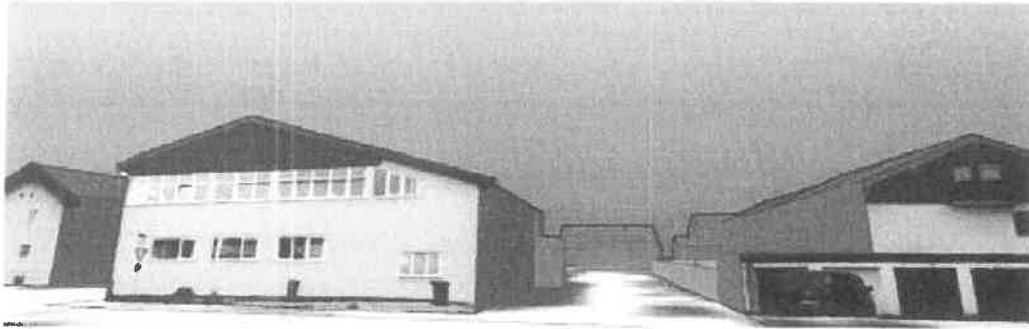
Das ist nicht richtig. Bei der möglichen Bebauung (siehe Abbildungen) ist es nicht mehr möglich, dass eine angemessene Tageslichtversorgung nach DIN EN 17037 sichergestellt werden kann. Die Verschattung wird die notwendige Heizenergie deutlich erhöhen und den Ertrag einer vorhandenen Solaranlage gerade im Winter deutlich verringern.

5.4 Alternativen

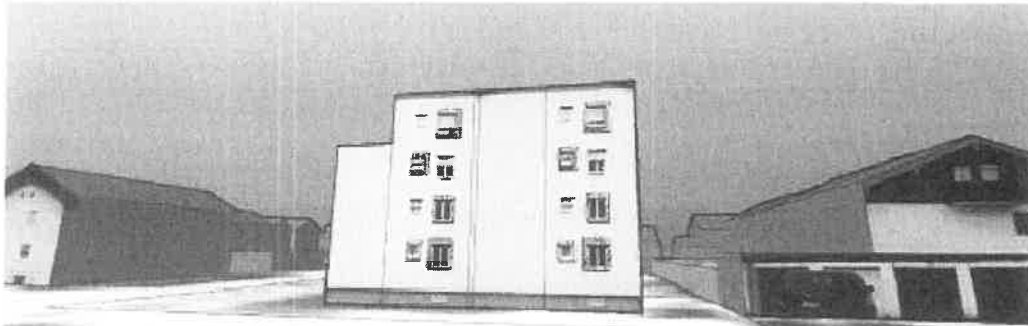
Hier schlagen wir als weitere Alternative vor:

Das Baufenster auf Flurnummer 679/33 wird weiter nach Süden geschoben oder die vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Norden zu den Nr. 678/63 - 679/67 vergrößert und somit die Auswirkungen der Nachverdichtung gleichmäßiger auf alle Nachbarn aufgeteilt.

Hier noch die Visualisierung des Iststands sowie der nach Bebauungsplan Nr. 105 „Goethestraße“ möglichen Bebauung:



1. Abbildung: Bestand Goethestraße 13 - Jahnstraße 18



2. Abbildung: Planung Goethestraße 13 - Jahnstraße 18

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Helene und Josef Muxeneder vom 02.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Städtebauliche Entwicklung - Nachverdichtung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz West“ entspricht innerhalb des künftigen Quartiers WA 3 (Reihenhausbebauung) nicht mehr der tatsächlichen Bebauung, da der bestehende BPL für diesen Bereich ein Mischgebiet festsetzt.

Auch für die Grundstücke nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße setzt der bestehende BPL ein MI – Gebiet fest. Planungsziel des Verfahrens zur Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ist unter anderem die Übertragung der Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke Fl.Nrn. 337 und 340 auf die Grundstücke nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße. Dies ist nur auf der Grundlage eines Bauleitplanverfahrens möglich. Zudem enthält der BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ keine Festsetzungen zu Wand- oder Firsthöhen. Um eine künftige geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll nun im BPL Nr. 105 „Goethestraße“ eine maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt werden.

Verfahren nach § 13 a BauGB

Die zitierte Voraussetzung für die Verfahrenswahl zielt darauf ab zu verhindern, dass ein Bebauungsplanverfahren in mehrere kleine Verfahren aufgetrennt wird, die jeweils für sich unterhalb der Grundfläche von 20.000 qm liegen.

Ein enger sachlicher Zusammenhang ist dann anzunehmen, wenn eine Planung auf mehrere Pläne aufgeteilt wird, die aber insgesamt auf 1 Vorhaben abzielen. Ein räumlicher Zusammenhang ist insbesondere anzunehmen, wenn die Pläne nebeneinanderliegen, ein zeitlicher Zusammenhang ist 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 m² 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.

Heterogene Baustruktur

Der BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ setzt nördlich der Goethestraße, westlich der Jahnstraße ein Mischgebiet; nördlich der Goethestraße östlich der Gerhart-Hauptmann-Straße ein allgemeines Wohngebiet fest. Auf den Grundstücken westlich der Jahnstraße wurden Reihenhäuser errichtet, die nicht der Zielsetzung der Planung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ entsprechen. Die bestehende Struktur innerhalb des Geltungsbereichs entspricht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung teilweise der eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO und teilweise der eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden innerhalb des Geltungsbereichs Bauten mit 2,3 und 4 Vollgeschossen errichtet.

Insofern ist die bestehende Struktur als heterogen zu betrachten. Im Verfahren zur Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ soll in den Wohnquartieren südlich der höheren Wohnungsbauten an der Carl-Braun-Straße eine Bebauung mit 3 Vollgeschossen (mit Satteldächern von 18 bis 24 Grad) zugelassen werden.

Alternativ hierzu sollen im Quartier WA 4 auch flachgeneigte begrünte Dächer zugelassen werden. Weil das DG in diesem Fall als Vollgeschoss zu beurteilen ist, werden für das Quartier WA 4 maximal 4 Vollgeschosse zugelassen.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird innerhalb des Quartiers WA 4 auf maximal 11 m über Gelände beschränkt. In allen übrigen Quartieren in den die Errichtung von maximal 3 Vollgeschossen zulässig ist, wird im weiteren Verfahren eine Wandhöhe von 11 m zugelassen.

Veränderung oder Nachverdichtung der Reihenhausbauung

Eine grundlegende städtebauliche Umstrukturierung des Quartiers WA 3 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Die Planung geht von einem Erhalt der bestehenden Reihenhausstruktur aus. Eine Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers ist aufgrund der Festsetzung eines 3. Vollgeschosses unter Berücksichtigung der festgesetzten Anpassungspflicht unter 4.3 gegeben. Deshalb sind die übrigen Festsetzungen der Planung auf den Erhalt dieser Struktur abgestimmt.

Eine enge Abgrenzung ist aber nicht das Ziel der Planung, deshalb können die Baugrenzen um die bestehenden Reihenhäuser gelockert werden und im weiteren Verfahren mit einem Abstand von ca. 1 m zu den Bestandsfassaden festgesetzt werden. Zudem werden in Anwendung von § 23 Abs. 3 BauNVO Überschreitungen für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3 m gegenüber der Bestandsfassaden zugelassen. Diesbezüglich werden die Festsetzungen innerhalb des WA 3 angepasst.

Eine Aufstockung der Reihenhäuser (unter Berücksichtigung der Anpassungspflicht) ist aufgrund der künftigen Festsetzungen der Bauleitplanung möglich. Auf der Grundlage des bisherigen BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ war es nicht möglich, die Reihenhäuser um ein weiteres Vollgeschoss aufzustocken.

Festsetzung einer GFZ

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.

Bauform

Die Bauformen sind in den Festsetzungen exakt beschrieben. Weiterreichende Festsetzungen zur Bauform sind nicht notwendig, da diese über die Festsetzungen der überbaubaren Flächen und der maximal zulässigen Wand- bzw. Attikahöhe ausreichend geregelt ist. In der Begründung zur Planung werden im weiteren Verfahren ergänzend die Regelquerschnitte der innerhalb der jeweiligen Quartiere möglichen Baukörper dargestellt.

Ausreichende Belichtung und Besonnung

Der Schutz der nachbarlichen Interessen hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung ist als gegeben zu betrachten, sofern die Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO eingehalten werden. Gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation (Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“) stellt die Planung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ eine Verbesserung dar, weil auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 gegenüber dem BPL Nr. 3 ein Abstand der Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird und die Wandhöhe auf maximal 11 m beschränkt wird.

Dadurch wird an der nördlichen Grundstücksgrenze durch den BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ein Abstand des Baukörpers zur Grundstücksgrenze erreicht, der über die Anforderungen des Art. 6 Abs. 4 BayBO hinausreicht.

Alternativen

Ein wesentliches Abrücken der festgesetzten Baugrenze von der nördlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 679/33 stellt eine Beeinträchtigung des Baurechts gegenüber der Festsetzung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ dar. Im weiteren Verfahren wird die Baugrenze auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Abstandsflächen sind in Art. 6 BayBO ausreichend geregelt.

Visualisierung

Die dargestellte Visualisierung stellt lediglich die bestehende Bebauung dar und weicht wesentlich von der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation ab, die auf der Grundlage des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ bereits möglich ist.

Stellungnahme David van Gorkom vom 02.12.2022

hiermit nehme ich Stellung zu Ihrem Schreiben vom 14.10.2022 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105.

Ich habe große Bedenken und bringe folgende Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 in der jetzigen Form vor, welche ich wie folgt begründen möchte:

Die neuen Baugrenzen sind für die Flurstücke nahe der Flurgrenzen gesetzt, jedoch für die Reihenhäuser im Gebiet WA 3 auf die Grundfläche der bestehenden Gebäude begrenzt. Ein Grund dafür wird weder im Bauplan, noch konnte ein solcher beim persönlichen Treffen im Bauamt genannt werden. Die Baugrenzen sind damit nur für die Eigentümer des Gebiets WA 3 max. restriktiv und damit zu deren Nachteil festgesetzt.

Nicht nur das BauBG stellt dabei bereits in §1 Abs. 7 durch Zusatz klar, dass eine Abwägung „gerecht“ erfolgen muss, sondern dies sollte die Maxime und selbstverständliche Grundlage jeglichen Handelns in einer Gemeinschaft sein.

Inhaltlicher sowie logischer Widerspruch des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan fordert einerseits mit der „Solarpflicht“ einen wichtigen Umweltschutzaspekt ein, erlaubt aber andererseits eine Verschattung der Dachflächen von Bestandsgebäuden, etwa zwischen Flurstück 679/33 und den nördlich gelegenen Flurstücken.

Den Umweltschutzaspekt unterstütze ich dabei in jeder Hinsicht - wie bereits persönlich erläutert, wurde das Gebäude auf Flurstück 679/65 in den Jahren 2021/22 aufwändig saniert, wobei Umweltschutzaspekten ein besonderer Stellenwert zukam - eine Solaranlage wurde dabei als integraler Bestandteil eingeplant. Der Solarpflicht im Bebauungsplan Nr. 105 stimme ich deshalb im Übrigen voll zu.

Wenn diese ernst gemeint sind, muss diese jedoch inhaltlich und logisch widerspruchsfrei gestaltet sein. Eine Verschattung gerade bei Gebäuden mit geringerer Dachfläche, bei der potentiell die gesamte Fläche benötigt wird, macht die selbst gesetzten, umweltschutzplanerischen Bemühungen der Gemeinde zunichte, da für neue Gebäude ein Einbau verpflichtend wird, Bestandsgebäude dagegen je nach Lage von der Solarnutzung durch Verschattung von Neubauten benachteiligt werden. Alleine die Vorgabe von 2 Vollgeschossen wie sie aktuell für das Mischgebiet besteht macht die Errichtung eines hohen Gebäudes unwahrscheinlich (da die dazu erforderlichen Geschosshöhen von z.B. 4,50 m unwahrscheinlich benötigt werden), die geplante Vorgabe von max. 4 Vollgeschossen macht die Errichtung eines hohen Gebäudes dagegen sehr wahrscheinlich - eine entsprechende Immobilie hat durch die höhere Anzahl von Wohneinheiten eine ungleich höhere Wertschöpfung als ein Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen.

Bei der bauplanerischen Entwicklung sollten grundsätzlich energetische Aspekte noch stärker berücksichtigt werden. Dabei muss insbesondere gewürdigt werden, dass die Einstrahlung der Sonne einen maßgeblichen Einfluss auf den Energieverbrauch eines Gebäudes hat. Da dies bei unserer Sanierung eine bedeutende Rolle gespielt hat, steht das Berechnungsmodell zur Verfügung: Der Energieverbrauch des Gebäudes auf Flurstück 679/65 beträgt in der jetzigen, unverschatteten Ausführung 17,1 MWh/a und in einer angenommenen, die Fassade verschattenden Ausführung 18,6 MWh/a.

Dies gilt, wenn die Sonne durch die Fenster scheinen kann - unser Gebäude wurde deshalb mit einer Automatisierungslösung ausgestattet, die die Jalousien/Lamellen so steuert, dass die Sonne in der Heizperiode immer max. einstrahlen kann.

Das sind stattliche 9 % Energieeinsparung, von denen übrigens jedes andere Gebäude profitiert, dessen Fensterflächen nicht durch Jalousien oder andere Umstände verdunkelt werden. Nicht nur das BauBG misst den Umweltschutzaspekten ein deutliches Gewicht bei (siehe insb. §1 Abs. 6) sondern man muss sich vor Augen halten, dass das ein Energie-Einsparpotential ist, mit dem das Umweltbundesamt für ganz Deutschland erst in einem Zeitraum von 20 Jahren rechnet

([https://](https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energieeinsparpotenziale)

www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/energiesparen/energieeinsparpotenziale)

und das hier durch geschickte Planung unmittelbar zur Verfügung steht und die händelnden Bemühungen Energie einzusparen unterstützt. Das heißt für die Bauplanung, dass eine potentielle Verschattung gewürdigt werden muss.

Uneinheitliches Ortsbild durch Zulässigkeit einer drastisch höheren Vollgeschoszahl von 4 für die Flurstücke 679/4, 679/100, 679/99 und 679/33.

Sowohl nördlich wie auch südlich befinden sich aktuell Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen deren bestehende Wandhöhe zudem niedriger ist als möglich wäre. Gegen eine Erhöhung der Geschoszahl ist dabei nichts einzuwenden, um mehr Wohnraum zu schaffen.

Aber ein drastisches Erhöhen auf 4 Vollgeschosse ist nicht nachvollziehbar, insb. weil es in einem für die Goethestraße uneinheitlichem Ortsbild resultiert. Derart hohe Gebäude sind u.a. für die Goethestraße nicht typisch. Bereits das BauBG fordert im §1 Abs. 5: „[...] die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln[...]“.

Gefahr von Schäden durch Einbau einer Tiefgarage.

Maßgeblich durch die Erhöhung der Geschosshöhe in den entsprechenden Gebieten werden für zukünftige Bauvorhaben dort mehr Stellplätze benötigt werden. Diese lassen sich durch eine entsprechend große Tiefgarage realisieren. Für einen Bau ist grundsätzlich eine umfangreiche Entwässerung erforderlich. Das birgt, gerade in dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet durch den vorherrschenden Grundwasserspiegel und dessen Absenkung erhebliche Risiken. Mit Schäden wie Rissbildung und damit Auswirkungen auf die Dichtigkeit bei der Bodenplatte durch Setzungserscheinungen ist damit zu rechnen. Wir machen uns deshalb große Sorgen.

Im neuen Bebauungsplan sehe ich dabei viele positive Punkte für meinen Heimatort Prien sowohl sozialer wie auch umweltpolitischer Natur-die ich beide unterstütze, jedoch sehe ich auch teils gravierende Widersprüche.

Diese ließen sich m.E. wie folgt lösen:

Max. 2 Vollgeschosse im Bereich WA 4, der an die Goethestraße grenzt. Dieser Punkt ist maßgeblich, da er die meisten obigen Problematiken wirksam adressiert.

Festsetzen von Baugrenzen nach denselben Maßstäben und damit für alle gleich. Sowohl ein Einschränken auf Bestandsgebäude wie in WA 3 vorgeschlagen als auch ein sehr weites Fassen wie in WA 4 vorgeschlagen sind dabei im Hinblick auf die oben dargelegten Punkte 1-5, ungünstige Forderungen - die Wahrheit liegt hier irgendwo in der Mitte.

Für ein klärendes Gespräch stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme von Herrn David van Gorkum vom 02.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Quartiers WA 3

Die Festsetzung der Baugrenzen innerhalb des Quartiers WA 3 orientiert sich an den bestehenden Reihenhäusern, weil im Bereich des WA 3 die Festsetzung des bestehenden BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ (MI – Gebiet i.S.d. § 6 BauNVO, relativ großzügige überbaubare Flächen) mit der Errichtung der Reihenhäuser und der eigentumsrechtlichen Teilung der Grundstücke hinfällig geworden ist. Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ soll dieser Situation Rechnung getragen werden. Folglich wurde sowohl die Art der baulichen Nutzung als auch die Festsetzung der überbaubaren Flächen an die Bestandssituation angepasst. Eine grundlegende städtebauliche Umstrukturierung des Quartiers WA 3 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten. Die Planung geht von einem Erhalt der bestehenden Reihenhäuserstruktur aus. Eine Erweiterungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers ist aufgrund der Festsetzung eines 3. Vollgeschosses unter Berücksichtigung der festgesetzten Anpassungspflicht unter 4.3 gegeben. Deshalb sind die übrigen Festsetzungen der Planung auf den Erhalt dieser Struktur abgestimmt.

Eine enge Abgrenzung ist aber nicht das Ziel der Planung, deshalb können die Baugrenzen um die bestehenden Reihenhäuser gelockert werden und im weiteren Verfahren mit einem Abstand von ca. 1 m zu den Bestandfassaden festgesetzt werden.

Zudem werden in Anwendung von § 23 Abs. 3 BauNVO Überschreitungen für erdgeschossige Anbauten bis zu einer Tiefe von 3 m gegenüber der Bestandsfassen zugelassen. Diesbezüglich werden die Festsetzungen innerhalb des WA 3 angepasst.

Eine Aufstockung (unter Berücksichtigung der Anpassungspflicht) ist aufgrund der Festsetzung von 3 Vollgeschossen und der Wandhöhe von 10,25 m möglich. Im weiteren Verfahren soll für das Quartier WA 3 eine Wandhöhe von 11 m festgesetzt werden.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Innerhalb des Quartiers WA 3 erfolgt dies unter Berücksichtigung der bestehenden eigentumsrechtlichen Verhältnisse. Dies wird in der Begründung ausführlicher erläutert.

Belichtung und Besonnung der Reihenhausgrundstücke

Der Schutz der nachbarlichen Interessen hinsichtlich einer ausreichenden Belichtung und Besonnung ist als gegeben zu betrachten, sofern die Abstandsflächen im Sinne des Art. 6 BayBO eingehalten werden. Gegenüber der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation (Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“) stellt die Planung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ eine Verbesserung dar, weil auf dem Grundstück Fl.Nr. 679/33 gegenüber dem BPL Nr. 3 ein Abstand der Baugrenze von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird und die Wandhöhe auf maximal 11 m beschränkt wird.

Dadurch wird an der nördlichen Grundstücksgrenze durch den BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ein Abstand des Baukörpers zur Grundstücksgrenze erreicht, der über die Anforderungen des Art. 6 Abs. 4 BayBO hinausreicht.

Festsetzung von 4 Vollgeschossen im Quartier WA 4

Innerhalb des Quartiers WA 4 soll im Verfahren zur Aufstellung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ die Festsetzung des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für das Grundstück Fl.Nr. 340 Gem. Prien a. Chiemsee (Allgemeines Wohngebiet, maximal 3 Vollgeschosse, Satteldach mit 20 bis 25 Grad Dachneigung) einheitlich auch für die benachbarten Grundstücke nördlich der Goethestraße, östlich der Jahnstraße zugelassen werden.

Da alternativ zu den Satteldächern mit einer Neigung von 18 bis 24 Grad auch flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 18 Grad (sofern diese begründet werden) zugelassen werden sollen, war es notwendig, in diesem Quartier maximal 4 Vollgeschosse zuzulassen, weil in diesem Fall das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu beurteilen wäre. Eine pauschale Festsetzung von 4 Vollgeschossen innerhalb des Quartiers WA 4 ist nicht Gegenstand des BPL Nr. 105 „Goethestraße“, da die Errichtung von 4 Vollgeschossen hier nur unter Einhaltung bestimmter Festsetzungen (Dachform und Neigung, maximal zulässige Attikahöhe, Grundfläche des DG um 20% reduziert) möglich ist.

Dieser Baukörpertyp stellt innerhalb des Geltungsbereichs keinen Fremdkörper dar. In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden auf den Grundstücken südlich der Carl-Braun-Straße bereits Gebäude mit mehr als 4 Vollgeschossen und Flachdächern errichtet, weshalb die entsprechenden Festsetzungen innerhalb des Quartiers WA 4 keine nachteilige Wirkung auf das Landschaftsbild haben werden. Sofern die Bebauung dieses Quartiers mit Bauten realisiert werden soll, welche mit Satteldächern überdeckt werden, entsprechen diese mit Ausnahme etwaiger Dachaufbauten bereits den bestehenden Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für die Grundstücke Fl.Nrn. 337 und 340.

B: Billigung des Entwurfs

Der Marktgemeinderat billigt den entsprechend den Würdigungsvorschlägen ergänzten und überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 105 „Goethestraße“ in der Fassung vom 21.12.2022.

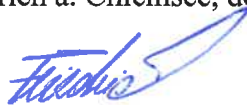
Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfs die weiteren Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	12
Nein-Stimmen	:	11
Persönlich beteiligt	:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.

Prien a. Chiemsee, den 30.01.2023



Friedrich
Erster Bürgermeister



Gefahr von Schäden durch Einbau einer Tiefgarage

Nach den Festsetzungen des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ist die Errichtung von Tiefgaragen grundsätzlich möglich. Dies wäre aber auch auf der Grundlage des bestehenden BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ auf allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs möglich. Wasserhaltende Maßnahmen sind im Zuge der Planung der einzelnen Vorhaben zu prüfen und ggf. Mit dem WWA Rosenheim bzw. dem LRA Rosenheim SG Wasserrecht abzustimmen. Die Beweissicherung an benachbarten baulichen Anlagen und Gebäuden fällt unter das Privatrecht und kann nicht auf der Grundlage des öffentlichen Baurechts geregelt werden.

Vorschlag: max. 2 Vollgeschosse in der Goethestraße

Eine Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen innerhalb des Quartiers WA 4 würde das bestehende Baurecht aus dem BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ einschränken und der tatsächlichen Situation auf dem Grundstück Fl.Nr. 337 entgegenstehen. Ziel der Planung des BPL Nr. 105 „Goethestraße“ ist die einheitliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nördlich der Goethestraße und westlich der Jahnstraße.

Mit dieser Festsetzung sollen die Festsetzungen des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ für die Grundstücke Fl.Nrn 337 und 340 auch auf das Grundstück Fl.Nr. 679/33 Gem. Prien a. Chiemsee übertragen werden. Um eine ausreichende Nutzung der Dachgeschosse zu gewährleisten, werden entgegen der Festsetzung 1.612 des BPL Nr. 3 „Flugplatz West“ auch die Errichtung von Dachaufbauten zugelassen.

Alternativ zur Errichtung eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen sollte auch die Errichtung eines Gebäudes mit flachen oder flachgeneigtem Gründach zugelassen werden, sofern die Grundfläche des Dachgeschosses gegenüber den Grundflächen der darunterliegenden Geschossen um 20 % reduziert wird. Da das Dachgeschoss in diesem Fall als Vollgeschoss zu beurteilen wäre, wurde innerhalb des Quartiers WA 4 die Errichtung von 4 Vollgeschossen zugelassen.

Hinsichtlich der Festsetzung der maximal zulässigen Wandhöhe (und Attikahöhe) wird diese innerhalb des Quartiers WA 4 auf 11 m beschränkt. In den übrigen Quartieren, in denen die Errichtung eines Gebäudes mit 3 Vollgeschossen zulässig ist wird ebenfalls eine maximal zulässige Wandhöhe von 11 m festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen wird innerhalb des Quartiers WA 3 wie zuvor beschrieben, angepasst.

A: Würdigung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen

Der Marktgemeinderat beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen entsprechend den Würdigungsvorschlägen der Verwaltung abzuwägen und übernimmt die vorstehenden Beschlussvorschläge im vollem Umfang.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	13
Nein-Stimmen	:	10
Persönlich beteiligt	:	0