

Gemeinde Prien a. Chiemsee

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Bachham - West“

BEGRÜNDUNG

05.11.2024
26.03.2025

Auftraggeber: Josef Schuster, Priener Straße 1, 83209 Prien a. Chiemsee

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren.....	1
2	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Lage und Geltungsbereich	2
2.2	Verkehrerschließung	4
2.3	Technische Infrastruktur	4
2.4	Naturräumliche Belange	4
2.5	Geltendes Planungsrecht	5
3	Übergeordnete Planungen.....	7
3.1	Ziele der Raumordnung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Sonstige Planwerke.....	8
3.4	Angrenzende Bebauungspläne	8
4	Ziele der Planung	9
5	Begründung der Festsetzungen.....	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
5.4	Bauweise, Abstandsflächen	11
5.5	Verkehrsflächen	13
5.6	Grünordnung	13
5.7	Örtliche Bauvorschrift	13
6	Auswirkungen des Bebauungsplans	13
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz.....	13
6.2	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	14
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	14
6.4	Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz	15

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Im Ortsteil Bachham, westlich von Prien soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bachham – West“ ein Tinyhaus errichtet werden. Zu dieser Planung gab es vor einiger Zeit einen Ortstermin mit Bauwerber, Gemeinde und Kreisbaumeister, in dem die Planung grundsätzlich befürwortet wurde. Das Tinyhaus soll Wohnraum innerhalb des Begrenzten Grundstücks Fl.Nr. 463, Gemarkung Wildenwart schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan ermöglicht diese Planung nicht, sodass sich die Erforderlichkeit einer Bauleitplanung ergibt. In diesem Zusammenhang sollen auch die weiteren Festsetzungen für dieses Grundstück geheilt werden – für das bestehende Hauptgebäude sind derzeit keine überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Die auf dem Grundstück festgesetzte private Verkehrsfläche ist nicht vorhanden, geplant oder erforderlich.

Weitere abweichende Ziele ergeben sich für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Gemeinde nicht, sodass die weiteren Grundstücke nicht überplant werden. Grundsätzlich wird durch die Gemeinde geprüft, ob die Nachverdichtung, insbesondere eine Erhöhung der GRZ auch auf den weiteren Geltungsbereich angewandt wird. Dies erfolgt jedoch losgelöst von gegenständlicher Bebauungsplanänderung.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 a BauGB geändert. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	erfüllt (ja/nein)
<i>Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung)</i>	ja
Erläuterung: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Baufläche. Das Planungsziel (Nachverdichtung auf dem Grundstück, Absicherung des Baubestandes) stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.	
<i>Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind</i>	ja
Erläuterung: Das Grundstück im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 850 m². Die maximal zulässige Grundfläche liegt damit zwangsläufig unter 20.000 m². Weitere Bebauungspläne, die im räumlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.	
<i>Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.</i>	nein

Erläuterung: Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen.	
<i>Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).</i>	nein
Erläuterung: Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Chiemsee) befindet sich in einer Entfernung von mehr als 3 km. Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes ausgeschlossen werden.	
<i>Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.</i>	nein
Erläuterung: Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet. Im allgemeinen Wohngebiet sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.	

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortsteil Bachham, der westlich des Hauptortes Prien a. Chiemsee liegt.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 463, Gemarkung Wildenwart mit einer Fläche von ca. 850 m². Eine Erforderlichkeit zur Überplanung weiterer Grundstücke liegt nicht vor.



Abb. 1: Lage Plangebiet (in Rot), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus, abgerufen am 29.10.2024)



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (in Rot) (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 29.10.2024)

Das Änderungsgrundstück ist bereits mit einem Wohnhaus bestanden. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen. Es handelt sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung und Innenentwicklung.

2.2 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist im Bestand und auch künftig durch die Greimhartinger Straße erschlossen, die in die überörtliche Priener Straße (St2093) mündet. Das Grundstück befindet sich im Bereich der Ortsdurchfahrt der Priener Straße, eine Anbauverbotszone besteht nicht.

Die Priener Straße ist mit einem beidseitigen Gehweg ausgestattet.

Eine Bushaltestelle befindet sich an der Priener Straße in einer Entfernung von ca. 70 m mit Anbindung der Bahnhöfe Prien und Rosenheim.

2.3 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Dabei ist ein Trennsystem vorgesehen. Anschlüsse sind durch die bestehende Bebauung bereits vorhanden.

Das anfallende Niederschlagswasser des Bestandsgebäudes ist an den Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen. Auch das geplante Tinyhaus soll an diese Entwässerung angeschlossen werden.

Trinkwasser/ Brauchwasser

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben.

Energieversorgung

Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Energieversorgers. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben.

Kommunale Abfallwirtschaft

Die Abfallbeseitigung wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen. Ein Wertstoffhof ist in der Gemeinde vorhanden.

2.4 Naturräumliche Belange

Auch bei der Planaufstellung im Innenbereich gem. § 13 a BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der zentralörtlichen Lage mit Baubestand sind diese Belange nicht von hoher Bedeutung.

Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.4 zu entnehmen.

Tiere und Pflanzen

Große Teile des Geltungsbereiches sind bereits bebaut bzw. versiegelt. Im Norden liegt eine strukturelle, gärtnerische Nutzung vor. Zur Greimhartinger Straße hin stockt ein untergeordneter Gehölzbewuchs. Etwaige Gehölzentfernungen müssen gemäß § 39 BNatSchG in den Wintermonaten zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar erfolgen. Artenschutzfachliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Boden und Fläche

Der Boden im Geltungsbereich ist weitgehend bebaut / versiegelt und vollständig anthropogen überprägt. Der Versiegelungsgrad wird sich durch die Nachverdichtung erhöhen. Seltene Bodenarten oder Böden besonderer Wertigkeit sind nicht betroffen.

Wasser

Südlich der Priener Straße, außerhalb des Geltungsbereiches, befindet sich der Stettener Bach. Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche liegen nicht vor. Der wassersensible Bereich des Stettener Baches reicht jedoch bis an den Geltungsbereich heran. **Der Stettener Bach führt regelmäßig zu Überflutungen. Im Plangebiet selbst sind keine Überschwemmungsereignisse bekannt. Mit Überschwemmungen ist aufgrund der Topographie im Geltungsbereich nicht zu rechnen. Der Markt Prien überprüft dieses Gebiet aktuell im Zuge seines Hochwasserschutzkonzeptes. Ergebnisse liegen noch nicht vor.**

Informationen zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Es wird jedoch nicht von hoch anstehendem Grundwasser ausgegangen.

Klima und Luft

Der Geltungsbereich hat klimatisch keine besondere Bedeutung für Kalt- oder Frischluftentstehung oder den Luftabfluss.

Auch eine besondere kleinklimatische Funktion ist nicht erkennbar. Durch die erhöhte Versiegelung werden kleinräumig Aufheizungseffekte zu verzeichnen sein. Aufgrund der nahen Gewässer und umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ist dieser Effekt jedoch zu vernachlässigen.

Mensch

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld hat keine besondere Erholungsfunktion. Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind keine Auswirkungen zu erwarten, da es sich um ein Wohnbauvorhaben umgeben von Wohnnutzung handelt.

Es rückt auch keine Bebauung näher an die Staatsstraße heran. Die Bestandsbebauung schirmt die geplante Nachverdichtung weitgehend ab.

Kultur- und Sachgüter

Besondere Sachgüter, wie Rohstoffgewinnungsflächen, Vorranggebiete o. ä. befinden sich nicht im Geltungsbereich oder dessen Umgriff.

Dies gilt auch für Bau- und Bodendenkmäler. Das Schutzgut ist daher durch die Planung nicht betroffen.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bachham – West“, bekanntgemacht 08. Mai 1979.

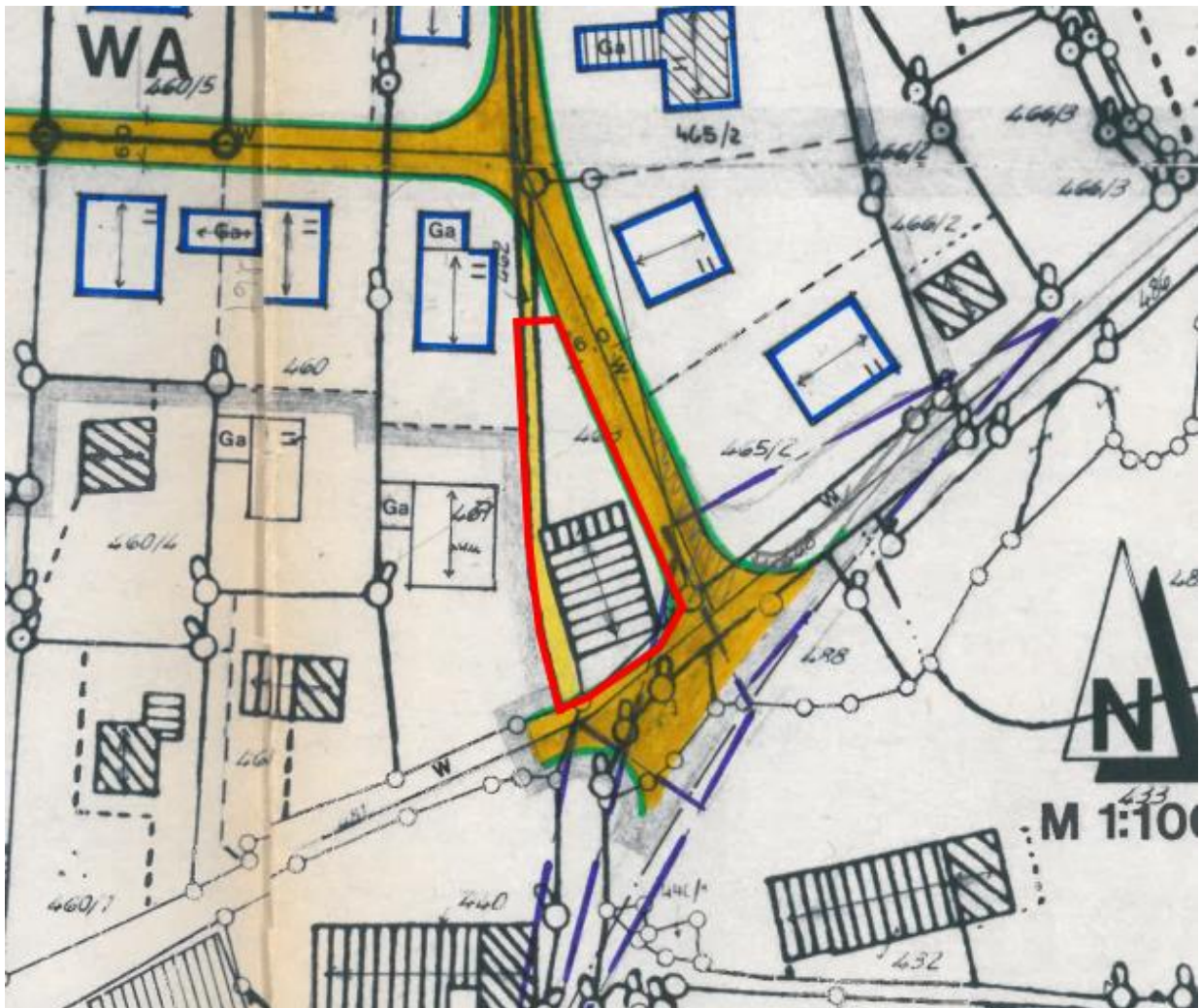


Abb. 3: Auszug Bebauungsplan Nr. 2 "Bachham - West" - Änderungsbereich in rot

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest unter Ausschluss der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO.

Je Wohngebäude sind 2 Wohnungen zulässig. Für die Gebäude im Umgriff gelten II Vollgeschosse, eine GRZ von 0,15 sowie eine GFZ von 0,3.

Für das Änderungsgrundstück sind keine überbaubaren Grundstücksflächen und kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit wäre eine Wiedererrichtung des Gebäudes (z. B. nach einem Brand) oder auch eine wesentliche Änderung nicht zulässig, es besteht nur Bestandschutz. Dies soll im Zuge der Bebauungsplanänderung geheilt werden.

Weiter ist für das Grundstück eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die nicht vorhanden ist oder benötigt wird. Auch dies wird mit der Bebauungsplanänderung berichtigt.

Im Kreuzungsbereich Greimhartinger Straße – Priener Straße sind Sichtdreiecke festgesetzt, die in der Bebauungsplanänderung übernommen werden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

Die Marktgemeinde Prien a. Chiemsee ist als Mittelzentrum im allgemeinen ländlicher Raum eingestuft. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Traunstein und Rosenheim.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Weitere Ziele des LEP sind:

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. (3.2 Z)
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)

Die Gemeinde liegt nicht im Alpengebiet.

Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Prien a. Chiemsee als Grundzentrum eingestuft, das Gemeindegebiet als allgemeiner ländlicher Raum.

Im Regionalplan der Region 18 ist u. a. folgendes Ziel definiert:

- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (BII 3.1Z)

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiet sind für den Geltungsbereich nicht festgelegt.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

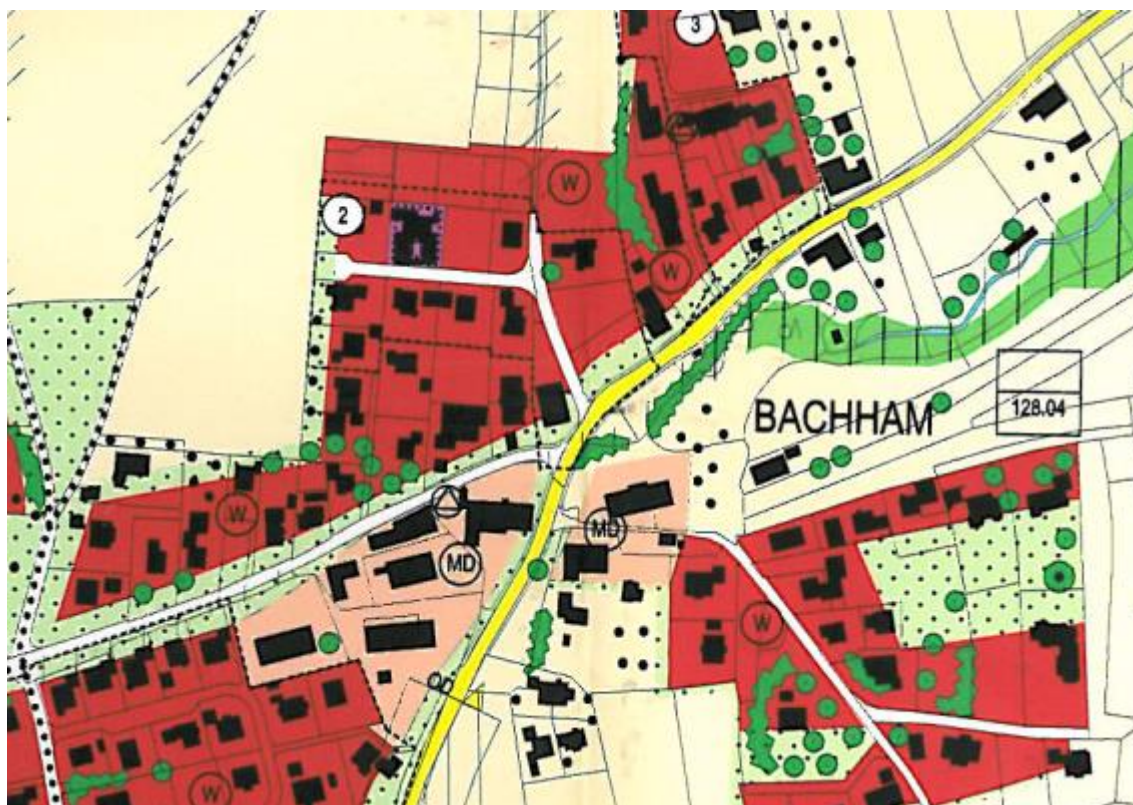


Abb. 4: Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Prien a. Chiemsee

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Hauptverkehrsachsen sind Grünflächen dargestellt.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist eine Konkretisierung der dargestellten Wohnbaufläche. Innerhalb der Grünfläche liegt das bestehende Hauptgebäude – eine Übernahme der Grünfläche in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Über Festsetzungen ist geregelt, dass eine Bebauung in diesem Bereich (außer dem Baubestand) nicht erfolgt.

Der Bebauungsplan entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

3.3 Sonstige Planwerke

Sonstige Planwerke mit direkter Auswirkung auf das Plangebiet existieren nicht.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes, an der Ringstraße liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Bachham – Nord“, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Direkt im Süden, südlich der Stettener Straße liegt der Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung, Teilfläche 6.3 „Weiler und Ortskerne im Hügelland und Priental“.

Umliegend um den Änderungsbereich liegen die Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungsplanänderungen. Dies hatten im wesentlichen folgenden Inhalt:

- 1. Änderung (Fl.Nr. 458/8): Aufteilung der überbaubaren Grundstücksflächen für zwei Baukörper;
- 2. Änderung (Fl.Nr. 458/9): Erhöhung der GRZ auf 0,28 und der GFZ auf 0,55;
- 3. Änderung (Fl.Nr. 458/6, 460/14, 460/13, 461/10): Erweiterung des Geltungsbereiches für vier zusätzliche Wohngebäude.

4 ZIELE DER PLANUNG

Das Planungsziel ist es die Errichtung eines sog. Tinyhauses auf dem Grundstück im Sinne einer Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Mit den Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass der geschaffene Wohnraum in etwa den Abmessungen einer freistehenden Garage entspricht.

Gleichzeitig soll der Baubestand bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem rechtskräftigen Bebauungsplan und auch den aktuellen Planungsüberlegungen.

Im Zuge der Feinsteuerung gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen und sind nicht zulässig. Damit soll u. a. sichergestellt werden, dass die Entwicklungsfläche der geplanten Wohnnutzung zugutekommt. Auch dies wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die Erforderlichkeit davon abzuweichen besteht nicht.

Keine Einschränkung erfolgt für die grundsätzliche Zulässigkeit von freien Berufen gem. § 13 BauNVO.

Wie im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit 2 festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie einer maximalen Wandhöhe. Zusammen mit den Baugrenzen sind die Gebäudekubatur und die Bodenversiegelung damit ausreichend definiert. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) besteht nicht.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 17 BauNVO voll ausgenutzt für eine optimale Grundstücksausnutzung.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) liegt gem. BauNVO bei 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6.

Mit den Festsetzungen von GRZ samt Überschreitung ergeben sich folgende maximalen Grundflächen:

Fläche	855 m²
maximal überbaubare Grundfläche Hauptbaukörper (GRZ I = 0,4)	342 m ²
maximal überbaubare Grundfläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (50 %ige Überschreitung, GRZ II)	171 m ²
Gesamtfläche überbaubar (GRZ I+GRZ II)	513 m²

Die vorliegende Planung, die Auslöser für die Bebauungsplanänderung war, geht dabei von folgenden Werten aus:

Grundstücksfläche:	855 m²
Fläche Hauptgebäude Bestand	250 m ²
Fläche Terrasse Bestand	12 m ²
Fläche Hauptgebäude geplant	36 m ²
Fläche Terrasse geplant	12 m ²
Fläche Hauptanlagen gesamt	310 m²
Entspricht GRZ I von	0,36

Für Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und Stellplätze steht damit noch eine Fläche von rund 200 m² zur Verfügung. Dies entspricht auch den benötigten Flächen der Planung i.V.m. dem Baubestand.

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe

Die maximal zulässige Wandhöhe innerhalb des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil innerhalb der Baugrenzen festgesetzt. Dabei entsprechen die Festsetzungen innerhalb der südlichen Baugrenzen dem Baubestand. Das Bestandsgebäude weist eine Höhe von 5,5 m auf mit einem eingeschossigen Garagenanbau (WH 3 m).

Für das geplante Tinyhaus ist eine Wandhöhe von 3,0 m vorgesehen.

Der untere Bezugspunkt der Wandhöhe ist jeweils die mittlere Höhe der Erschließungsstraße und damit im Baubestand eindeutig festgelegt.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da diese baulichen Anlagen sich unter die Wirkung des Hauptgebäudes unterordnen sollen.

Maximal zulässige Vollgeschosse

Die maximal zulässigen Vollgeschosse sind gemäß des Baubestandes für das vorhandene Wohnhaus mit II festgesetzt. Eine Erhöhung soll nicht erfolgen.

Das geplante Tinyhaus soll sich dem bestehenden Wohnhaus deutlich unterordnen, sodass hier nur ein Vollgeschoss zulässig ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster, eng angelehnt an den Baubestand bzw. die geplante Erweiterung festgesetzt. Spielräume sollen – auch hinsichtlich der Abstandsflächen – nicht eingeräumt werden. Die Baugrenzen definieren dabei die reinen Hauptbaukörper um das städtebaulich wirksame Bauvolumen zu fixieren. Für Dachüberstände und Terrassen werden textliche Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) sind für Terrassen natürlich einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird eine gewisse Freiheit für die Umsetzung ermöglicht. Eine eigentumsrechtliche Beschränkung der Lokalisierung von Nebenanlagen ist nicht erforderlich.

Die Errichtung der o.g. baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen wird ausgeschlossen für den Bereich zwischen Baugrenze und Verkehrsfläche im Süden. Damit wird der Darstellung der Grünfläche im Flächennutzungsplan Rechnung getragen, mit der die Gemeinde das Ziel verdeutlicht, dass eine Bebauung im Straßenraum nicht erfolgen soll.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht auch der Umgebungsbebauung sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dient der Einbindung der geplanten Baukörper in den Bestand. Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist so sichergestellt. **Die Baugrenzen lassen nur eine offene Bauweise zu. Die Festsetzung einer Bauweise wurde daher klarstellend mit aufgenommen.**

Der Bebauungsplan setzt ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen fest. Diese ergeben sich gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Wandhöhe. Damit sind die zulässigen Gebäudeabstände definiert. Mit der Festsetzung ist in Teilbereichen eine Verkürzung der Tiefe der Abstandsflächen verbunden.

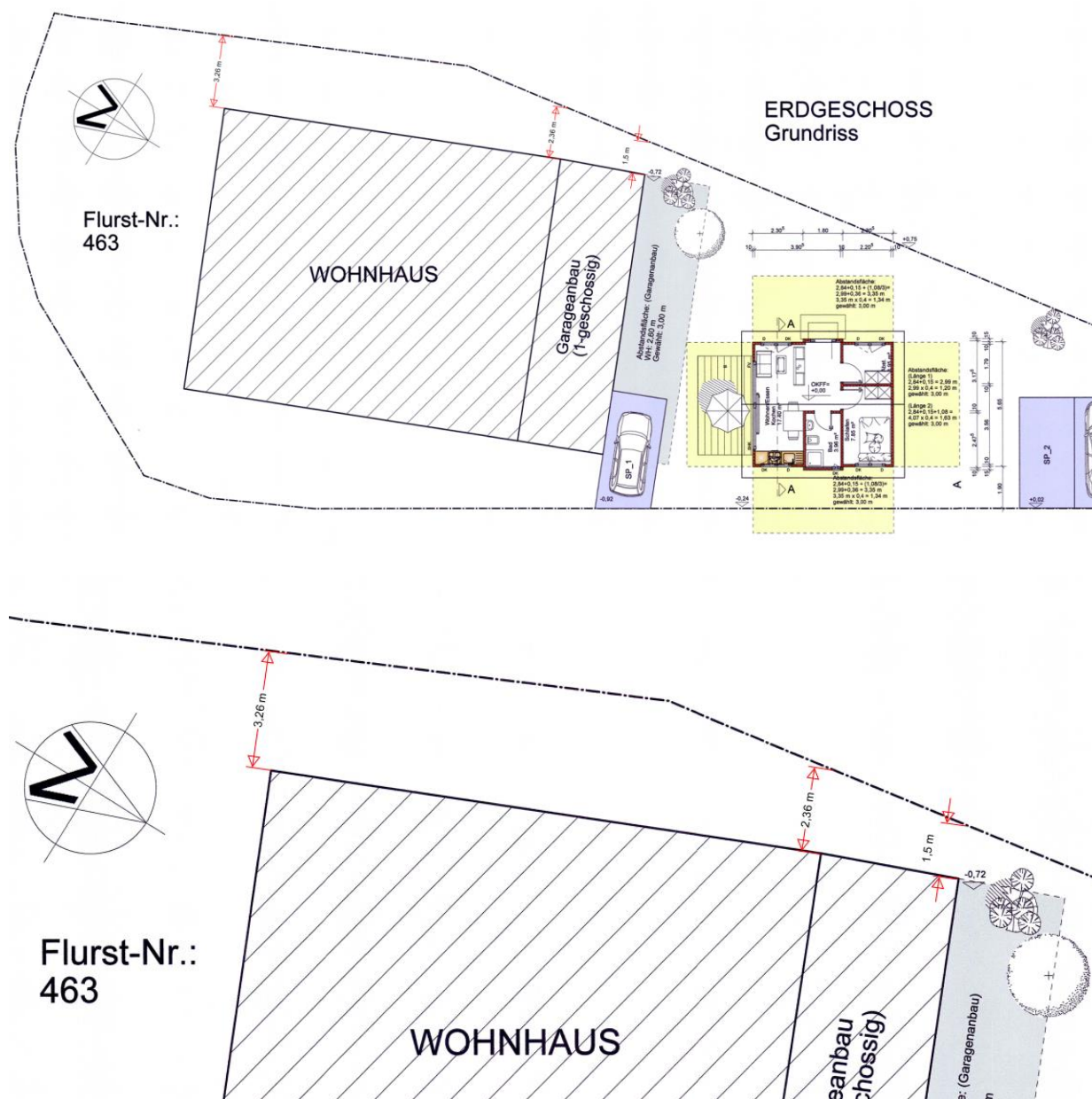


Abb. 5: Abstandflächen des geplanten Bauvorhabens, Planungsatelier Manfred Künzner, 22.08.2022

So hält zwar der geplante, neue Baukörper die gesetzlichen Abstandsflächen zu allen Grundstücksgrenzen und auch zum bestehenden Wohngebäude ein.

Das Bestandsgebäude hält jedoch in Richtung Westen keine gesetzlichen Abstandsflächen ein. Die Abstände zur Grundstücksgrenze liegen zwischen 3,26 m und 2,36 m für das Haupthaus sowie zwischen 2,36 m und 1,5 m für den eingeschossigen Garagenanbau.

Die Gebäudeabstände stammen aus einer historischen Situation. Das Gebäude besteht mindestens seit den 30er Jahren (1934 wurde ein Ausbau des bestehenden Obergeschosses genehmigt). 1991 wurde die Errichtung einer Dachgaube in Richtung Osten genehmigt.

Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse lagen und liegen nicht vor. Eine ausreichende Durchlüftung ist durch die offene Bauweise gegeben. Das Gebäude kann insbesondere aus Süden und Osten uneingeschränkt besonnt werden, auch die Belichtung ist ausreichend.

Zum Nachbargebäude im Westen besteht ein Mindestabstand von 5,0 m, sodass auch der Brandschutz ausreichend berücksichtigt ist.

Auch der Baukörper im Westen hält die gesetzlichen Abstandsflächen nicht ein, sondern hat an schmalster Stelle einen Abstand von ca. 2,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze. Dieses Nachbargebäude besteht seit mindestens 2003 (im historischen Luftbild 2003 bereits enthalten), sodass eine Festschreibung einer gewachsenen Situation vorliegt.

5.5 Verkehrsflächen

Um die Grundwasserneubildung zu erhalten sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Grundstückszufahrten versickerungsfähig anzulegen. Das gilt nicht für bereits bestehende Anlagen.

Im Südosten befindet sich eine Teilfläche des Sichtdreieckes zur Einmündung in die Staatsstraße. Diese Flächen sind von sichtbehindernder Bebauung / Bepflanzung frei zu halten.

5.6 Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich innerhalb des Baubestandes auf den Erhalt und die Pflanzung von Gehölzen. Zu erhalten sind die Bestandsbäume an den nördlichen und südlichen Grundstücksecken, die auch den Straßenraum prägen.

Die Gehölze an der Greimhartinger Straße müssen im Zuge des Bauanlaufes entfernt werden. Gemäß § 39 BNatSchG darf dies nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen. Zum Ersatz ist ein Baum auf dem Grundstück sowie eine Gehölzpflanzung (Hecke) in Richtung des westlichen Grundstücksnachbarn vorzusehen.

Die Verwendung von Arten gemäß der Gehölzliste des Landratsamtes Rosenheim stellt sicher, dass die Gehölze der heimischen Fauna zugutekommen und an den Klimawandel angepasst sind. Die Gehölzliste kann der Homepage des Landratsamtes Rosenheim unter <https://www.landkreis-rosenheim.de/umwelt/#naturschutz-baeume-und-straeucher> entnommen werden.

5.7 Örtliche Bauvorschrift

Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Damit ist sichergestellt, dass sich die Bebauung auch in die Gestaltung der umliegenden Baukörper im Geltungsbereich einbindet.

Hinsichtlich Dachgauben wird vom Urbebauungsplan abgewichen. Aufgrund des Baubestandes wird eine Dachgaube mit Satteldach zugelassen. Diese muss aufgrund der Wandhöhe und den Abstandsflächen, wie im Bestand, auf der Gebäudeostseite liegen.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die **Schutzgüter von Natur und Landschaft** wird auf das Kapitel 2.4 verwiesen. Zusammengefasst sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verzeichnen.

Geplant ist eine Wohnbebauung. Damit trägt bereits die zulässige Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei. Die Entfernung zum Ortszentrum von Prien beträgt rund 2,5 km. Erledigungen mit dem Fahrrad sind daher möglich.

Abfälle werden der üblichen Versorgungskette des Landkreises zugeführt. Hausmüll wird abgeholt und thermisch verwertet. Kunststoffe, Verbundverpackungen, Alu- und Weißblechdosens, usw. („Gelber Sack“) müssen über ein Bringsystem dem Recyclingkreislauf zugeführt. Sonst übliche Abfälle, wie Papier, Biomüll, Glas sind ebenfalls im Bringsystem an den vorhandenen Wertstoffsammelstellen abzugeben.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu.

Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht damit den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen nicht vor.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan wird in erster Linie die Errichtung eines Tinyhauses ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen dabei nur die Errichtung einer zusätzlichen Wohneinheit zu. Aufgrund der Wohnungsgröße kann von max. zwei zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden.

Damit sind durch die Planung keinerlei Auswirkungen auf KITA- oder Grundschulplätze zu erwarten, die zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan befindet sich in direkter Nähe zu den Erholungsflächen in der Aue von Stettener Bach und Prien. Auswirkungen auf die Versorgung mit Grünflächen sind daher nicht gegeben.

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan ermöglicht Wohnnutzung, die sich inmitten von Wohnnutzung befindet. Unmittelbare Auswirkungen auf Arbeitsstätten sind daher nicht gegeben.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Baugrundstück ist über eine leistungsfähige, öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Zunahme um voraussichtlich eine Wohneinheit führt zu keiner Beeinträchtigung des vorhandenen Straßennetzes.

6.4 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a BauGB, in denen *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* gelten.

Der Geltungsbereich ist derzeit bebaut, versiegelt bzw. als strukturlose Gartenfläche genutzt. Eine besondere natur- oder artenschutzfachliche Bedeutung besteht nicht. Die prägenden Bestandsgehölze werden erhalten. Zudem sind Gehölze zu ergänzen. Die Erforderlichkeit einer gesonderten Ausgleichsfläche besteht aufgrund der Geringfügigkeit daher nicht.

Planfertiger

Übersee, den

Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

Gemeinde

Prien a. Chiemsee, den

Andreas Friedrich,
Erster Bürgermeister