



Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz-West“

25. Änderung
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

HINWEIS

In den Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Ergebnisse der Abwägung der Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingearbeitet. Zum besseren Verständnis sind die abgestimmten, geänderten oder ergänzten Passagen der Begründung farbig markiert.

Entwurf

Datum: 01.03.2023
Projekt: 22146

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Hauptbüro Traunstein
Äußere Rosenheimer Str. 25
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)8641/98987-0
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Verfahren	1
3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
4.0 Ausgangssituation	3
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten	3
4.3 Planung	6
5.0 Begründung der Festsetzungen	6
6.0 Auswirkungen der Planung	8
7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	9

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

In der Seestraße in Prien a.Chiemsee ist ein Bauvorhaben geplant. Auf dem Grundstück Flur Nr. 332/4, Gemarkung Prien a.Chiemsee, soll das leerstehende Einfamilienhaus abgerissen werden, um im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung ein Mehrfamilienhaus mit einer Fläche für den Einzelhandel zu errichten.

Das überplante Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Flugplatz-West“. Dieser lässt das Bauvorhaben in geplantem Umfang derzeit nicht zu. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan hinsichtlich der vorliegenden Planung geändert werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird innerörtlicher Wohnraum durch Nachverdichtung geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert. Somit entspricht das Vorhaben den planerischen Zielen der Marktgemeinde und der Raumordnung.

2.0 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung besteht lediglich ein geringfügiger zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die natur- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

3.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das überplante Grundstück liegt im nordöstlichen Marktgemeindegebiet an der Seestraße, zwischen dem Ortskern und dem Chiemseeufer.

Die Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen. Entlang der Seestraße sind zudem Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Vor allem Gastronomiebetriebe prägen das Ortsbild im Umgriff des Änderungsbereichs.

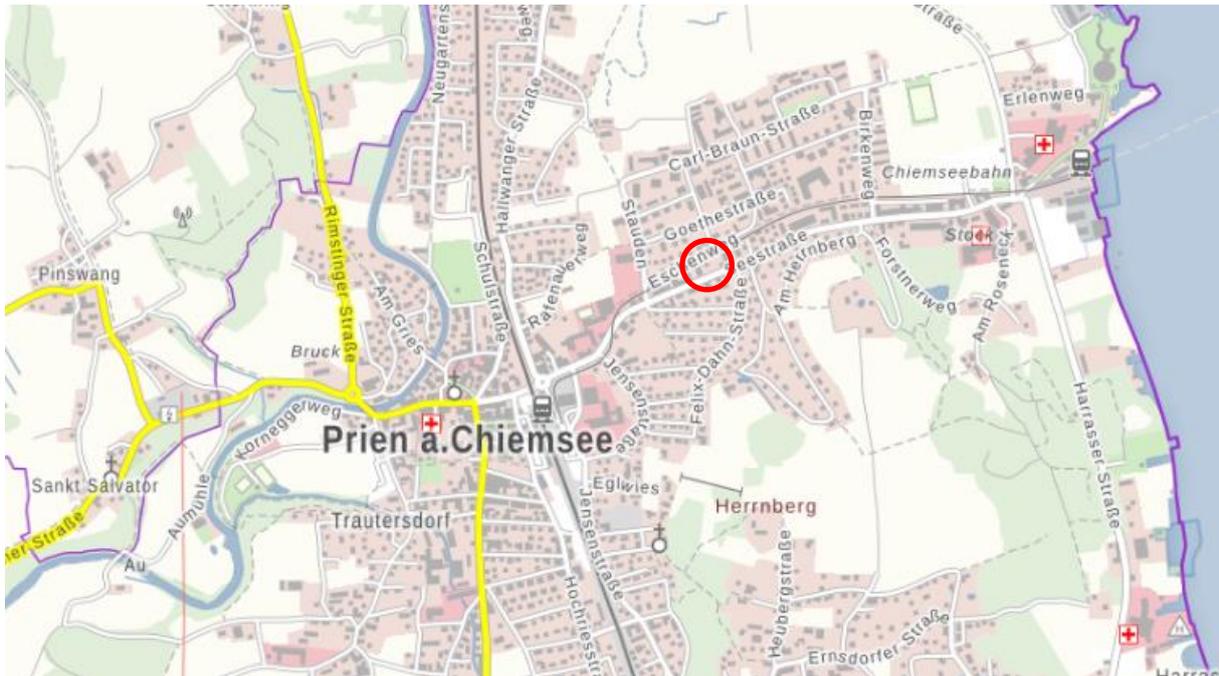


Abb. 1 Lage im Raum mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet)
Kartengrundlage: Webkarte, EuroRegionalMap © 2022 BayernAtlas

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das ca. 1630 m² große Grundstück Flur Nr. 332/4, Gemarkung Prien a.Chiemsee.

Im Süden verläuft die Kreisstraße RO 17 Seestraße, im Osten und Westen schließen Geschosswohnungsbauten an. An der nördlichen Grundstücksgrenze trennt die Bahnstrecke der historischen Chiemsee-Bahn das überplante Grundstück von der nördlich anschließenden, zweistöckigen Wohnbebauung.

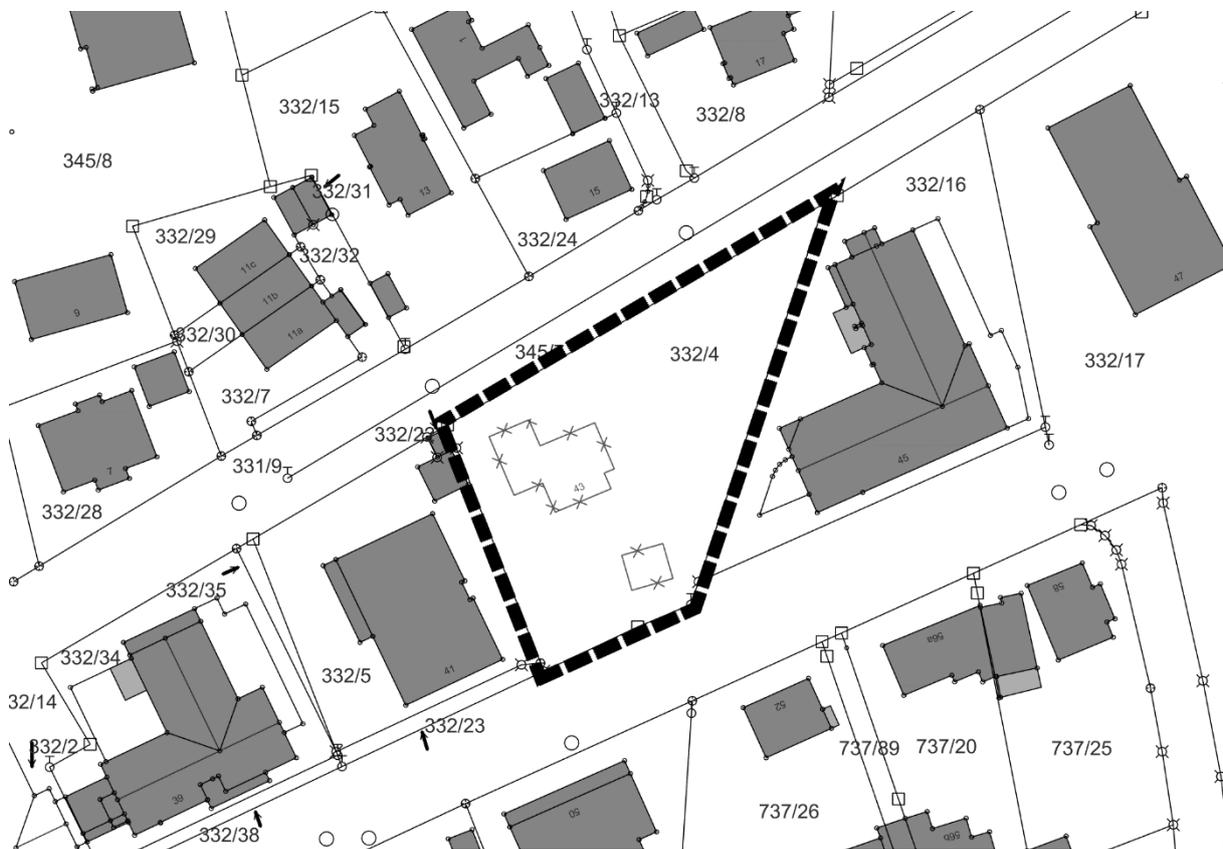


Abb. 2 Karte Geltungsbereich (schwarz umrandet)
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte © 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung

4.0 Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Flugplatz-West“ aus dem Jahr 1968 ist für den Änderungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Bau-
grenzen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung regeln die zulässige Bebauung.

Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde stellt den überplanten Bereich entsprechend dar. Der Bebauungsplan wird somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung beziehungsweise Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.



Abb. 3 Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz-West“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot umrandet) M 1 : 1.000
Kartengrundlage: Bebauungsplan Nr. 3 Flugplatz West © 1968 Markt Prien a.Chiemsee

4.2 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topographie

Das überplante Grundstück fällt Richtung Nord-Osten um ca. 1 m ab. Der tiefste Punkt an der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf einer Höhe von ca. 526 m ü.NHN. Der höchste Punkt im Süd-Westen liegt auf 527,1 m ü.NHN.

Erschließung und technische Infrastruktur

Das Grundstück ist über die südlich angrenzende Kreisstraße RO 17 „Seestraße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Über diese Straße und die nördlich verlaufende Gemeindestraße „Eschenweg“ ist das Grundstück an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen. Diese bietet nach derzeitiger Einschätzung ausreichend Kapazitäten für das geplante Vorhaben.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 06.08.2022 grenzt mit der Gleisanlage der Kleinbahn der Chiemsee-Schifffahrt Ludwig Feßler (D-1-87-162-66) ein Baudenkmal an den Geltungsbereich.

Eine direkte Beeinträchtigung des Baudenkmals ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen zu beteiligen ist.

Bodendenkmale sind im erweiterten Umgriff des Geltungsbereichs (>750 m) nicht vorhanden (Online-Abfrage DenkmalAtlas vom 02.11.2022).

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im näheren Umfeld des Planungsgebiets sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage UmweltAtlas vom 02.11.2022). Etwa 250 m entfernt in östlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet zum „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG“ (LSG-00396.01).

Das nächstgelegene Biotop (Nr. 8140-0103). ist ca. 500 m entfernt im angeführten Landschaftsschutzgebiet.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund des Abstands zum Planungsgebiet sowie der bestehenden Bebauung ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Grundwasser

Um die hydrogeologische Situation einschätzen zu können, wurde von GHB Consult GmbH ein ingenieurgeologisches Gutachten (13.08.2022) erstellt, welches in der Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt wird.

Bohrungen haben ergeben, dass „unter einem umgelagerten Oberboden (Mächtigkeit 0,3 – 0,4 m) bis in 1,5 m bzw. 1,7 m Tiefe ein sandiger, stark organischer Schluff weicher Konsistenz“ vorliegt. „Unterhalb der organischen Böden [sind] bis 7,8 m Tiefe bzw. 8,5 m Tiefe [...] sandige, schluffige bis stark tonige Kiessande lockerer bis mitteldichter Lagerung zu finden.“

Dem Gutachten ist zudem zu entnehmen, dass der Grundwasserstand bei ca. 1,5 m unter der Geländekante liegt. Für das Baufeld werden folgende Grundwasserstände ermittelt:

Grundwasserstände	Kote in m ü.NHN
Bemessungswasserstand (HHW + 0,3 m Sicherheit)	526,30
Höchste Wasserstände (HHW) + 1,5 m	526,00
Mittlere höchste Grundwasserstände (MHGW)	525,50
Grundwasser am Tag der Untersuchung (28.06.2022)	524,50

Tab. 1: Maßgebliche Grundwasserkoten auf dem Baufeld (GHB Consult GmbH)

Aufgrund der ermittelten Grundwasserstände sollte das gesamte Untergeschoss bis auf Kote des Bemessungswasserstands (526,30 m ü.NHN) druckwasserdicht, z.B. nach dem System Weiße Wanne, hergestellt werden. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Planteils.

Laut einer hydrogeologischen Stellungnahme (AZ 220561-1) des besagten Büros vom 26.10.2022 sind Beeinträchtigungen benachbarter Gebäude durch den ermittelten Anstau

des Grundwassers aufgrund der geologischen Verhältnisse und der Grundwassersituation auszuschließen.

Zur Sicherung der Baugrube wurde beim Landratsamt Rosenheim am 23.01.2023 ein Antrag auf Bauwasserhaltung gestellt. Die im Vorfeld von GHB Consult GmbH durchgeführten Untersuchungen (Erläuterungsbericht zum Antrag auf Erteilung einer beschränkten Erlaubnis zur Bauwasserhaltung vom 23.01.2023) kommen zu dem Schluss, dass die Baugrube frei geböscht ausgeführt werden kann. An Zwangspunkten soll die Sicherung der Baugrube mit einem Berliner Verbau mit Holzausfachung erfolgen. Das Wasser aus der Baugrube muss über einen ausreichend dimensionierten Sand- und Schlammfang abgeleitet werden, um das Wasser von Feinanteilen zu reinigen. Aufgrund der frei geböschten Baugrube ist eine Rückführung des gesamten entnommenen Grundwassers sowie des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück nicht möglich. Für die Beseitigung des anfallenden Wassers ist daher nur die Ableitung in den nahegelegenen Mischwasserkanal möglich. Die Ableitung erfolgt über einen auf dem eigenen Grundstück liegenden Revisionschacht.

Das beschriebene Vorgehen ist mit der Gemeinde abgestimmt und auch die notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen wurden im Rahmen der Entwurfsplanung beim Landratsamt Rosenheim eingeholt.

Umgang mit Niederschlagswasser

Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser kommt das angeführte Gutachten zu dem Schluss, dass das Grundwasser hoch anstehen kann (s. Tabelle 1). Der Wasserdurchlässigkeitswert wird mit 2×10^{-3} m/s angesetzt.

Auf dieser Basis wurde vom Planungsbüro Anton Stadler zum 06.02.2023 ein Konzept zum Umgang mit Regenwasser entwickelt (s. Anlage) und mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Dieses sieht vor, die Dachflächen, Gehwege, Parkflächen und Fahrwegen über mehrere Sickermulden und -flächen mit mind. 0,30 m bewachsenen Oberboden zu entwässern. Die entsprechenden Flächen sind im Planteil festgesetzt. In Absprache mit der Gemeinde ist für den Fall von Extremereignissen zusätzlich ein Überlauf in den kommunalen Kanal geplant.

Das auf den begrünten Flächen der Wohnanlage niedergehende Regenwasser wird großflächig über den bewachsenen Oberboden mit einer Mächtigkeit von mind. 0,30 m versickert.

Fließgewässer und Hochwasser

Östlich des Geltungsbereichs fließt auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 332/16 ein verrohrter Bach (Gewässer III. Ordnung).

Entsprechend dem Bayerischen UmweltAtlas (Online-Abfrage vom 04.11.2022) befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete. Auch Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Etwas nördlich des Geltungsbereichs ist ein wassersensibler Bereich verzeichnet. Durch die unmittelbare Nähe können auch im Geltungsbereich Beeinträchtigungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohe Wasserabflüsse in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche jedoch nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der topographischen Situation sind diese jedoch nicht auszuschließen. Aus diesem Grund verweist der Bebauungsplan darauf, Gebäude so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann.

Immissionen

An der Nordgrenze des Geltungsbereichs verläuft die Bahnstrecke der Chiemsee-Bahn, die den Hafen Prien/Stock mit dem Bahnhof verbindet. Die Chiemsee-Bahn verkehrt ausschließlich zu Tagzeiten. In diesem Zeitraum kann es während der Vorüberfahrt zu Geräuschimmissionen kommen, es handelt sich somit nicht um eine dauerhafte Immissionsquelle. Aufgrund vergleichbarer Planungen ist anzunehmen, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden.

4.3 Planung

Auf dem überplanten Grundstück befindet sich ein zweistöckiges Wohnhaus. Die vorliegende Planung sieht den Abriss des Bestandsgebäudes einschließlich der Nebenanlage vor.

Im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung ist am Standort die Errichtung eines dreistöckigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss für insgesamt 19 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche im straßenzugewandten Erdgeschoss geplant. Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der Bestehende Bebauungsplan lässt das Vorhaben in der geplanten Form derzeit nicht zu. Aus diesem Grund beschloss der Marktgemeinderat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und allgemeinen gestalterischen Vorgaben.

5.0 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Flugplatz-West“. Die Änderung beinhaltet planungsrelevante Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans. Im Folgenden werden nur neue und geänderte Festsetzungen erläutert.

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiets nach § 6 BauNVO bleibt analog zum Urbanen Bebauungsplan bestehen. Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind kein Bestandteil des Bebauungsplans. So wird der Gebietscharakter gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der seitlichen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich am Bestand in der baulichen Umgebung und an der geplanten Nutzung des Grundstücks. Im Geltungsbereich ist durch Geschäfts- und Besucherverkehr und der verdichteten Bebauung mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das u.a. in einer Tiefgarage bewältigt werden soll. Für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten u.a.) ist deshalb eine zusätzliche erhöhte Überschreitung der GRZ zulässig. Die Überschreitung entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gem. § 17 BauNVO. Die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs 4 Satz 3 BauNVO wird nicht überschritten. Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen kompensieren den Eingriff und die Überschreitung der maximalen Grundfläche.

Die Höhenentwicklung wird durch Festsetzung der Wandhöhe (WH) und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Diese wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung so festgesetzt, dass im Sinne einer Nachverdichtung ein ausgebautes Dachgeschoss möglich ist.

Die zulässige Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß OK.FFB.EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. OK.FFB.EG wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie und den im hydrogeologischen Gutachten ermittelten Bemessungswasserstand bezogen auf m ü.NHN festgesetzt. Die geplante Höhenentwicklung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das überplante Grundstück durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Lage der Baugrenze orientiert sich im Norden an der Baugrenze des rechtskräftigen Bebauungsplans und berücksichtigt die Bauflucht der Bestandsgebäude entlang der Seestraße im Süden.

Unter Berücksichtigung der Flächen für den ruhenden Verkehr sind die Spielräume der baulichen Entwicklung mit den festgesetzten Baugrenzen nahezu ausgeschöpft. Geringfügige Überschreitungen für Balkone, Terrassen und Vordächer sind ausnahmsweise zulässig. Gesunde Wohnverhältnisse und ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewährleistet.

Die festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand und Grundstücksgeometrie. Das geplante Vorhaben fügt sich in die umgebende Hauslandschaft ein.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für eine Abweichung von den vorgeschriebenen Abstandsflächen besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Öffentliche Verkehrsflächen

An der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Seestraße, eine Hauptverbindung zwischen Ortskern im Westen und Chiemsee im Osten, entlang welcher Gastronomie- und Einzelhandelsbetriebe zu finden sind. Um ein durchgängiges Gehwegenetz sicherzustellen, ist der betroffene Grundstücksteil als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Fläche schließt unmittelbar an die Gehwege der angrenzenden Grundstücke an.

Um ausreichend Flächen für Gehwege und öffentliche Parkplätze sicherzustellen, ist die Zufahrt zum Grundstück vorgeschrieben.

Flächen für Nebenanlagen und den ruhenden Verkehr

Untergeordnete Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO, z.B. für die Unterbringung von Fahrrädern oder Wertstoff- und Abfallsammelbehälter, sind auf den nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Die Zahl der Stellplätze ist durch die Satzung für die Herstellung von Stellplätzen der Marktgemeinde geregelt. Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind im Sinne eines Planungsspielraums nicht explizit ausgewiesen. Lediglich die Ausdehnung der Tiefgarage und deren Zufahrt ist per Planzeichen geregelt, um einer unverhältnismäßigen Auswirkung auf die Bodenfunktionen zu vermindern.

Flächen für nicht überdachte Stellplätze sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes in offenen, wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Gestalterische Festsetzungen

Das überplante Grundstück befindet sich in exponierter Lage mit Fernwirkung. Die gestalterischen Festsetzungen dienen der Lenkung und dem Erhalt des Ortsbildes.

Zur besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses werden in begrenztem Ausmaß Flachdachgauben zugelassen. Von den Vorgaben zur Dachneigung und Dacheindeckung darf in diesen Fällen abgewichen werden. Die Verwendung dieser und anderer Dachausbauten prägen bereits die Dachlandschaft in der Umgebung.

Die Einschränkung der zulässigen Farbgebung wird aufgrund des heterogenen Erscheinungsbilds der näheren Umgebung ebenfalls erweitert. Die anthrazitgrauen kleinformatischen Materialien fügen sich in die umgebende Dachlandschaft ein.

Da im straßenzugewandten Erdgeschoss ein Ladengeschäft mit Schaufensterflächen vorgesehen ist, dürfen die Schaufenster zur Wahrung des Gebietscharakters größer ausfallen, als in der Gestaltungssatzung vorgesehen. Ein negatives Erscheinungsbild durch unverhältnismäßig groß erscheinende Glasflächen ist durch die Kubatur und Proportion des Gebäudes nicht gegeben.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus Gründen des Ortsbilds offen herzustellen und dürfen eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern sind unzulässig.

Grünordnung und Geländemodellierung

Zur Sicherung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung des überplanten Grundstücks ist ein Mindestpflanzgebot festgesetzt. Von vorgeschriebenen Standorten der Baumpflanzungen wurde abgesehen, um den Gestaltungsspielraum der Freiflächen nicht einzuschränken.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topographie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Höhensprünge sind durch Böschungen oder begrenzt hohen Stützmauern zu modellieren. An den Grenzen ist aus Gründen des Ortsbildes an das Nachbargrundstück anzugleichen.

Festsetzungen für den Umgang mit Wasser

Auf Basis der ingenieurgeologischen Untersuchung wurde vom Planungsbüro Anton Stadler am 06.02.2023 ein Konzept zur Beseitigung des Niederschlagswassers (s. Anlage) erstellt. Dieses Konzept sieht eine Versickerung über mehrere Sickermulden vor. In Absprache mit der Gemeinde ist für den Fall von Extremereignissen zudem ein Notablauf in den kommunalen Regenwasserkanal vorgesehen. Zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung festgesetzt. Dabei wird für die östlichen Flächen freigestellt, ob die Versickerung in Form von Mulden oder in der Fläche erfolgt.

Aufgrund der ermittelten Grundwasserstände des ingenieurgeologischen Gutachtens von GHB Consult GmbH vom 13.08.2022 (s. Anlage) sind bauliche Maßnahmen zur Vermeidung von grundwasserbedingten Schäden zu treffen. Demnach sind Keller und sonstige Räume unterhalb des anstehenden Geländes bis auf die im Gutachten ermittelte Kote des Bemessungswasserstands druckwasserdicht, z.B. nach dem System Weiße Wanne, herzustellen.

6.0 Auswirkungen der Planung

Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen zur innerörtlichen Nachverdichtung geschaffen. Durch die Verdichtungsmaßnahme und Nutzung einer bereits bebauten Fläche wird ein Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle vermieden. Das entspricht sowohl den Zielen der Raumordnung als auch den Grundzügen der kommunalen Planung.

Durch die Änderung wird das Maß der baulichen Nutzung erhöht, und die überbaubare Grundstücksfläche angepasst, wodurch sich Letztere im Vergleich zum Urbebauungsplan verkleinert. Insgesamt kommt es zu einer Baurechtsmehrung von ca. 225 m².

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich verändern. Die vorliegende Planung orientiert sich jedoch am Baubestand in der Nachbarschaft. Durch begrenzte Festsetzungen zur Höhenentwicklung und durch Vorgaben zur Grünordnung wird sich das Vorhaben voraussichtlich gut in die umgebende Bebauung einbinden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf das bestehende Baurecht aber nur geringfügig erhöht. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre. Naturräumliche Empfindlichkeiten und Schutzgüter sind nach derzeitiger Einschätzung nicht betroffen. Wesentliche zusätzliche negative Eingriffe oder Belastungen für die naturräumliche Umgebung sind somit nicht zu erwarten.

Auch in Hinblick auf die Gefahren durch Hochwasser sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der zulässigen Tiefgarage liegt eine Stellungnahme von Dipl.-Geol. BDG N. Kampik vom 26.10.2022 vor. Diese kommt zu dem Schluss, dass eine Beeinträchtigung benachbarter Gebäude durch den Anstau des Grundwassers bei der beschriebenen Geologie und Grundwassersituation auszuschließen ist.

Aufgrund der Nähe zum Baudenkmal (D-1-87-162-66) ist die Denkmalschutzbehörde bei allen Baumaßnahmen und Maßnahmen an baulichen Anlagen zu beteiligen. Zudem wird allgemein darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD unverzüglich anzuzeigen sind.

7.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplans während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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

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

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Der Geltungsbereich umfasst ein Grundstück inmitten eines bestehenden Mischgebiets. Durch den Abriss des Bestandsgebäudes sind Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs-, Lebens- oder Ruhestätten sowie eine Tötung von Individuen, insbesondere Fledermäuse und gebäudebrütenden Vogelarten, nicht auszuschließen.

Aus diesem Grund wurde am 24.01.2023 vor dem Abriss eine Gebäudekontrolle von Dr. Christof Manhart, Umweltplaner und zoologischer Gutachter, durchgeführt. Demzufolge „befinden sich ausschließlich im Außenbereich des Gebäudes hinter den Ortgangbrettern potenzielle Quartiere“. Mit dem Verlust dieser Struktur ist jedoch kein essentieller Quartierverlust verbunden, ausreichend Ausweichmöglichkeiten in umliegenden Quartieren vorhanden sind.

„In dem aktuellen Zustand ist das Gebäude als Winterquartier aufgrund fehlender Isolation und Trockenheit für Fledermäuse ungeeignet. Nach Abschluss der Überwinterung könnte das Gebäude allerdings von Fledermäusen aufgrund der Zugänglichkeit zu den Innenräumen und des Dachbodens als Quartier genutzt werden. Eine Tötung von Individuen von Fledermäusen ist demnach nicht völlig ausgeschlossen. Zur Vermeidung des Verbotstatbestands der Tötung nach §44 Abs. 1 Nr. 1 sind konfliktvermeidende Maßnahmen durchzuführen.“

Als Maßnahme zur Vermeidung wird im Bebauungsplan auf die in der Untersuchung angeführte Bauzeitenregelung hingewiesen. Die Unterlagen zur Gebäudekontrolle wurden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt und sind in der Anlage zur vorliegenden Begründung zu finden. Die Untere Naturschutzbehörde stimmt dem Abbruch zu.

Gleichermaßen verweist der Bebauungsplan auf die Rodungszeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit. Vor der Entfernung der Gehölze wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde eine entsprechende Genehmigung eingeholt.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen zu erwarten. Dem städtebaulichen Vorhaben stehen damit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Prien a.Chiemsee, den

.....
Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22146_Änd BP Seestraße\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\22146 Begründung Ändrg. BPlan Flugplatz West.docx

Anlage

- Gebäudekontrolle Seestraße 43 in Prien am Chiemsee hinsichtlich Vorkommen und Eignung als Fledermausquartier, Bericht vom 28.01.2023, Dr. Christof Manhart, Umweltplanung und zoologische Gutachten, Laufen.
- Ingenieurgeologisches Gutachten, AZ 220561 vom 13.08.2022, GHB Consult GmbH, Starnberg.
- Konzeptplanung für die Entwässerungsanlage, Lageplan vom 06.02.2023, Anton Stadler BDB, Traunstein.