

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung
des Marktgemeinderates
vom 01.03.2023

TOP 3

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern; Bebauungsplan Nr. 3 „Flugplatz – West“, Verfahren der 25. Änderung
A, Würdigung der während 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: 027/2023

Beschluss:

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
- LRA Rosenheim, SG Immissionsschutz
- LRA Rosenheim, staatliches Gesundheitsamt
- LRA Rosenheim, Brandschutzdienststelle
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Bayernwerk Netz GmbH
- Kreisheimatpfleger Landkreis Rosenheim
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern
- 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 sonstige Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden:

- LRA Rosenheim, SG Wasserrecht
- Gemeinde Bernau a. Chiemsee

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

Regierung von Oberbayern, 14.12.2022

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

Planung

Der Markt Prien a. Chiemsee plant auf dem Grundstück Fl.Nr. 332/4, Gmkg. Prien a. Chiemsee den o.g. Bebauungsplan zu ändern, um die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 19 Wohneinheiten, einer Tiefgarage und einer Fläche für den Einzelhandel zu ermöglichen. Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen werden. Der Änderungsbereich ist ca. 1.600 m² groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als gemischte Baufläche dargestellt. Er ist vollständig von Bebauung umgeben.

Ergebnis

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 14.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

LRA Rosenheim, SG Naturschutz, 14.12.2022

Wir weisen darauf hin, dass das naturschutzfachliche Standard bei 1 Baumpflanzung pro 200 qm in Wohnbereichen liegt. Diesen Punkt bitten wir anzupassen. Weiter sind die gesetzlichen Vorschriften zum Artenschutz einzuhalten. Insbesondere beim Abriss und der Rodung ist hier auf das Vorkommen von Gebäude / Höhlenbrütern und Fledermäusen zu achten. Eine Kontrolle und Dokumentation kurz vor Abriss / Rodung durch eine fachkundige Person ist erforderlich. Die Unterlagen sind der Untere Naturschutzbehörde (uNB) vorzulegen. Wir äußern uns nicht weiter zu o.g. Bauleitplanung. Die Beteiligungsfrist zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange endet zum 27.01.2023.

Bei Fragen stehen wir gern zur Verfügung.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Naturschutz vom 14.12.2022 wird zur Kenntnis genommen. Die textlichen Festsetzungen zu Baumpflanzungen werden entsprechend angepasst. Hinsichtlich der Vorschriften zum Artenschutz; insbesondere beim Abriss und der Rodung (Vorkommen von Gebäude / Höhlenbrütern und Fledermäusen) werden die Hinweise zur Planung ergänzt. Die geforderte Bauzeitenregelung als Maßnahme zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist im Planteil aufzunehmen. Zudem wird unter Verweis auf das Naturschutzrecht darauf hingewiesen, dass eine Kontrolle und Dokumentation kurz vor Abriss / Rodung durch eine fachkundige Person bereits erfolgte und die Unterlagen der Unteren Naturschutzbehörde (Fr. Weber) vorgelegt und akzeptiert wurden.

Auf die Ergebnisse der Gebäudekontrolle am 28.01.2023, durchgeführt von Hrn. Dr. Manhart, ist in der Begründung hinzuweisen.

LRA Rosenheim, Brandschutzdienststelle, 10.01.2023

In Bezug auf das o. g. Vorhaben der Marktgemeinde Prien am Chiemsee gibt es seitens der Brandschutzdienststelle grundsätzlich keine Einwände.

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

Sofern der 2. Rettungsweg in den Objekten über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden muss und die Oberkante der Brüstung von den zum Anleitern bestimmter Fenster oder anderen Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, wird ggf. der Einsatz eines Hubrettungsfahrzeugs notwendig. In diesem Fall beachten Sie bitte die hierfür notwendigen Aufstellflächen. Grundsätzlich sollte bei derartigen Planungen der 2. Rettungsweg baulich ausgeführt werden.

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 10.01.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahn Bundesamt, München, 16.12.2022

Ihr Schreiben ist am 13.12.2022 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 EBA, München vom 16.12.2022 wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaftsamt Rosenheim, 18.01.2023

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

Grundwasser

Dem WWA Rosenheim liegen keine detaillierten Grundwasserstandsdaten im Planungsgebiet vor, es ist jedoch mit hohen Grundwasserständen (< 1 Meter unter GOK) zu rechnen.

Insofern schlagen wir daher bspw. folgende Festsetzung vor:

„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten scha-

densverursachenden Grundwasserstand, zuzüglich eines geeigneten Sicherheitszuschlags, wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.“

Zudem sollte bspw. folgender Hinweis aufgenommen werden:

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

Niederschlagswasser

Auf Grund des hohen Grundwasserstandes ist eine unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser, wie in der Begründung zum Bebauungsplan angesprochen, voraussichtlich nicht möglich.

Insofern raten wir dringend einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, wie bspw.:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Hierbei ist das gesammelte Niederschlagswasser soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigo- len anzustreben. Eine punktuelle Versickerung über Sickerschächte darf nur angewendet werden, wenn nachweislich zwingende Gründe, wie z. B. entsprechend ungünstige Untergrundverhältnisse, eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass das Durchstoßen grundwasserschützender Deck- schichten nicht zulässig ist. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnis- freien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlich höchsten Grundwasserstand (MHGW) aufweisen.

Die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln sind einzuhalten (u.a. DWA-A 138, DWA-M 153, DWA-A 117).

Ansonsten ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Land- ratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Das Entwässerungskonzept sollte vorab mit dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abgestimmt werden.“

Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf wurde diese Thematik nicht behandelt (Topographie, Außeneinzugsgebiete, u.ä.).

Es ist nicht ausreichend festzustellen, dass Angaben nicht vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme des WWA, Rosenheim vom 18.01.2023 wird zur Kenntnis genommen.

Zum Grundwasser:

Im Zuge des geplanten Bauvorhabens wurde durch das Büro GHB Consult GmbH, Starnberg ein ingenieurgeologisches Gutachten erstellt (Projektnummer: 220561 vom 13.08.2022). Dieses Gutachten hat neben den Verhältnissen des Baugrundes auch die Grundwasserstände innerhalb des Geltungsbereichs erfasst und bewertet. Laut Gutachten wurden das Grundwasser durch Bohrungen in einer Tiefe von 1,4 bis 1,5 m festgestellt.

Das Gutachten setzt zudem den Bemessungswasserstand bei 526,30 m ü.NHN an. Die Oberkante Fertigfußboden ist bei 527,60 m ü.NHN festgesetzt. Bei einer zugelassenen Abweichung von 0,20 m und unter Berücksichtigung des Fußbodenaufbaus ist dennoch ein Spielraum von mindestens 0,30 m gegeben. Die vorgeschlagenen Festsetzungen und Hinweise werden sinngemäß als Hinweis aufgenommen.

Im weiteren Verfahren wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB ein Gebiet festgesetzt, bei dem bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen.

Im Verfahren der 25. Änderung des Bebauungsplanes betrifft dies die Ausbildung des Gebäudes bis 25 cm über Höhe des Rohfußbodens auftriebssicher und wasserundurchlässig.

Hinsichtlich einer möglichen Bauwasserhaltung werden die Hinweise zur Planung entsprechend den Empfehlungen der Baugrunduntersuchung ergänzt.

Bezüglich der Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer werden die Hinweise des WWA zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage der ingenieurgeologischen Untersuchung wurde ein Konzept zur Beseitigung der Niederschlagswässer erstellt, das im weiteren Verfahren als Bestandteil der Begründung Anlage der Planung werden wird.

Dieses Konzept sieht die Versickerung des Niederschlagswassers über mehrere Mulden, die sich über das gesamte Grundstück verteilen, vor. Auf die Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser kann somit verzichtet werden.

Die Begründung wird hinsichtlich der Gefährdung durch Starkregenereignisse unter Berücksichtigung der Topographie des Geltungsbereichs ergänzt. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf eine hochwassersichere Bauausführung zum Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser.

Deutsche Telekom Technik GmbH, 17.01.2023

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist am 13.12.2022 per E-Mail bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die durch die geplanten Baumaßnahmen möglicherweise berührt werden (siehe Bestandsplan in der Anlage - dieser dient nur der Information und verliert nach 14 Tagen seine Gültigkeit). Wir bitten Sie, bei der Planung und Bauausführung darauf zu achten, dass diese Linien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier

u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.01.2023 wird zur Kenntnis genommen.

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	:	21
Ja-Stimmen	:	21
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

B: Billigung des Entwurfs

Der Marktgemeinderat billigt den entsprechend den Würdigungsvorschlägen ergänzten und überarbeiteten Entwurf zur 25. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Flugplatz West“ in der Fassung vom 01.03.2023.

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	:	21
Ja-Stimmen	:	21
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.

Prien a. Chiemsee, den 03.03.2023

Friedrich
Erster Bürgermeister

