

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 Dickertsmühle neu. Begründung

Präambel:

Die Marktgemeinde Prien am Chiemsee erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.06.2021 (BGBl. I 1802) diese 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 67 *Dickertsmühle neu* als Satzung.

1. Anlass der Änderung:

Das Grundstück Dickertsmühlstraße 7, 83209 Prien am Chiemsee, Flur-Nr. 1428/5 Gmkg. Prien am Chiemsee, soll neu und im Zuge dessen nachverdichtet bebaut werden. Es soll Wohnraum für Familien geschaffen werden.

Die geplante nachverdichtende Bebauung erfüllt zwar die Festsetzungen des hier geltenden, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67 *Dickertsmühle neu* im Hinblick auf die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, sie lässt sich jedoch innerhalb der auf dem genannten Grundstück bestehenden Baugrenzen nicht realisieren.

Der Bebauungsplan ist daher anzupassen; die Baugrenzen sind zu ändern.

2. Geltungsbereich der Änderung:

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst allein das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1428/5, Gmkg. Prien am Chiemsee, Gemeinde Prien am Chiemsee.

In allen nicht angesprochenen Punkten behält der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 *Dickertsmühle neu* mit allen bisherigen Änderungen seine Gültigkeit.

3. Zuständigkeiten:

Die Planungshoheit obliegt dem Markt Prien am Chiemsee, Rathausplatz 1, 83209 Prien am Chiemsee, vertreten durch den Ersten Bürgermeister Andreas Friedrich.

Zuständige Bauaufsichtsbehörde ist das Landratsamt Rosenheim, Wittelsbacher Str. 53, 83022 Rosenheim.

4. Verfahren:

Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan innewohnende Diskrepanz zwischen den textlichen Festsetzungen hinsichtl. des Maßes der baulichen Nutzung einerseits und der Größe des Baufensters andererseits soll mit vorliegender Änderung beseitigt werden.

Der Planungsbereich unterliegt somit vollständig den Anforderungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a BauGB kann in vorliegender Situation von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Die Voraussetzungen des § 13a, BauGB liegen, nachfolgend begründet, vor:

- Die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, beträgt weniger als 20.000 m².

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht vorbereitet oder begründet,

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Billigung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sowie des rechtswirksamen Grünordnungsplans ist nicht erforderlich.

5. Bestand:

Das betr. Grundstück ist im nordöstlichen Bereich mit einem Wohngebäude mit Garage bebaut. Der südwestliche Bereich ist als Garten genutzt. Der Bestand steht leer.

Das Grundstück ist über die Dickertsmühlstraße erschlossen, die an die Harrasser Straße als übergeordnete Straße angeschlossen ist.

6. Planung:

Städtebauliches Konzept

Durch die vorliegende Planung reagiert der Markt Prien a. Chiemsee auf die aktuellen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde. Der Bedarf an Wohnflächen, insbesondere für junge Familien steigt zusehends. Der Markt hat sich nun dazu entschieden den vorliegenden Standort für Wohnnutzungen attraktiver zu gestalten und innerörtlich eine Nachverdichtung vorzunehmen.

Das Konzept sieht zwei Doppelwohnhäuser in der Bauweise E + I + D, mit Balkonen bzw. Terrassen vor. Die Gebäude werden über private Zuwegungen erschlossen, die gleichzeitig die Anbindung an die Dickertsmühlstraße sicherstellen. An der nördlichen Grenze werden die benötigten Stellplätze in Form von Carports und freien Stellplätzen im Wechsel errichtet, zudem Flächen für Nebengebäude vorgesehen.

Planinhalte

Die Festsetzungen zu GFZ, GRZ des Bebauungsplans bleiben bestehen.

Durch textliche Präzisierungen wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Carports, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen, Terrassen und Zuwegungen um 60 vom Hundert überschritten werden darf.

Folgende Aussagen gelten weiterhin:

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich ist weiterhin auf ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB ausgerichtet und entspricht aus städtebaulichen Gesichtspunkten der grundlegenden Nutzungsstruktur dieses Gebietes.

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzungen und Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung sind über die Definition von Grund- und Geschossflächen sowie über die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

Für zulässig erklärt werden hierbei weiterhin folgende Werte im allgemeinen Wohngebiet:

Grundflächenzahl – GRZ (§ 17 i.V.m. § 19 BauNVO) max. 0,3

Geschossflächenzahl-GFZ (§ 17 i.V.m. § 20 BauNVO) max. 0,5

Über dem zweiten Vollgeschoß ist ein Kniestock von max. 0,7m zulässig, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis UK Sparren, senkrecht an der Außenkante der Außenhaut.

Höhenentwicklung

Für die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird festgesetzt:

maximal 40 cm über dem Höhenbezugspunkt an der Dickertsmühlstraße in der Mitte des Grundstücks (siehe Planzeichen Höhenbezugspunkt).

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen bzw. Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen aus städtebaulichen Gesichtspunkten wider.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baugrenzen gemäß §23 Abs. 3 BauNVO geregelt, zusätzlich werden Aussagen zu den Zubehöranlagen getroffen. Diese wurden in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzungen differenziert festgesetzt, wie folgt:

Auf dem betr. Grundstück sollen zwei Doppelhäuser entstehen.

Erforderlich werden hierfür zwei Baufenster in gestreckter Form, senkrecht zur Dickertsmühlstraße mit einer Fläche von jeweils 240 m² für die Wohnbebauung.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB formulierte das Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Naturschutz Einwände wegen der Nähe der Baufenster zum Mühlbach.

In Würdigung der Einwände wurden die Baufenster derart verschoben, dass bei beiden Baufenstern nun ein ausreichender Abstand von der den Mühlbach säumenden Bepflanzung gegeben ist. Die Baufenster sind weiterhin versetzt zueinander.

Weiters wurden die Festsetzungen zur Grünordnung (§4) dahingehend ergänzt, dass Wurzelschutz im Bereich der Baumkronen zuzüglich eines Streifens von 1,5 Metern sicherzustellen ist.

7. Auswirkungen:

- auf das Ortsbild:

Durch die geplante Bebauung ändert sich das Ortsbild an der genannten Stelle nicht, da die Gebäude mit ihrer Schmalseite zur Dickertsmühlstraße stehen und die Proportionen der bestehenden Bebauung aufnehmen.

- auf Natur und Landschaft:

Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten, da das zulässige Maß der Bebauung, insbesondere die durch die GRZ festgesetzte zulässige Versiegelung nicht erhöht wird.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

Dies wurde bereits in einer Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Rosenheim bestätigt, da keine Erhöhung der zulässigen GRZ beabsichtigt ist.

9. Beseitigung des Niederschlagswassers:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat als Oberflächenversickerung über Mulde(n) im westlichen Teil des Grundstücks zu erfolgen. Im Antragsverfahren ist ein Entwässerungsplan mit Berechnung der Mulde einzureichen.

Ausnahmsweise können Rigolen oder Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für nur oberflächige Versickerung nicht ausreichen.

Einer eventuellen Niederschlagswassernutzung ist der Vorrang vor der Pflicht zur Versickerung zu geben.

Es wurde bereits mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt, dass ein breitflächiger Überlauf der Rigole in den Mühlbach ausgebildet werden kann.

10. Grünordnung:

Die Festsetzungen zur Grünordnung des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen fort.

Planzeichen zur Grünordnung wurden in die Änderung übernommen.

Es handelt sich hierbei um den Schutz eines bestehenden Gehölzes.