

Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift
über die Sitzung
des Marktgemeinderates
vom 26.10.2022

TOP 3

Öffentlicher Teil

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern,

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 "Dickertsmühle-neu"

A, Würdigung der während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

B, Billigung des Entwurfs

Vorlage: 285/2022

Beschluss:

Folgende Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:

- LRA Rosenheim, staatliches Gesundheitsamt
- LRA Rosenheim; Untere Straßenverkehrsbehörde
- LRA Rosenheim; Kreistiefbauverwaltung
- LRA Rosenheim; Sachgebiet Immissionsschutz
- Regierung von Oberbayern
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Bayernwerk Netz GmbH
- Kreisheimatpfleger, LKR Rosenheim
- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Abwasser- und Umweltverband Chiemsee
- Markt Prien a. Chiemsee, E-Werk
- Markt Prien a. Chiemsee, Klärwerk
- Markt Prien a. Chiemsee, Wasserwerk
- Markt Prien a. Chiemsee, Bauhof
- Markt Prien a. Chiemsee, SG Tiefbau
- Gemeinde Bernau am Chiemsee
- Gemeinde Rimsting
- Gemeinde Frasdorf

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

- LRA Rosenheim, SG Bauleitplanung
- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim

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

Regierung von Oberbayern, 20.07.2022

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

Planung:

Die Marktgemeinde Prien a. Chiemsee plant im Ortsteil Dickertsmühle im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 1428/5, Gmkg. Prien a. Chiemsee die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Doppelhäusern mit Garagen zu schaffen. Das bestehende Wohngebäude mit Garage soll abgebrochen werden. Der Änderungsbereich ist ca. 1.760 m² groß und im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde als Wohnbaufläche dargestellt. Er ist fast vollständig von Wohnbebauung umgeben.

Berührte Belange

Natur und Landschaft:

Der Änderungsbereich liegt gem. Regionalplan Südostoberbayern (RP 18) B I 3.1.3 Z im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 28 „Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen“.

Hier kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern (RP 18 B I 3.1 Z). Die Planung ist diesbezüglich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wasserwirtschaft:

Der Änderungsbereich liegt gem. Umweltatlas Naturgefahren in einem wassersensiblen Bereich. Gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 7.2.5 G sollen die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden. Die Planung ist diesbezüglich mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Ergebnis:

Die o.g. Bebauungsplanänderung steht bei Berücksichtigung der genannten Punkte den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 20.07.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich

LRA Rosenheim Brandschutzdienststelle, 30.08.2022

In Bezug auf das o. g. Vorhaben der Gemeinde 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.

Mit dieser Stellungnahme werden nur die Belange der Feuerwehr im abwehrenden Brandschutz angesprochen. Es werden keine Aussagen zum baulichen Brandschutz getätigt.

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

Beschlussvorschlag:

die Stellungnahme des LRA Rosenheim, Brandschutzdienststelle vom 30.08.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich

LRA Rosenheim, SG Wasserrecht, 31.08.2022

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

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:
Freigestellte Bauvorhaben und baugenehmigungsfreie Anlagen, näher als 60 m am Priemühlbach, unterliegen der Genehmigungspflicht nach Art. 20 des bayerischen Wassergesetzes.

Für diese Vorhaben ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen.

Beschlussvorschlag:

die Stellungnahme des LRA Rosenheim, SG Wasserrecht vom 31.08.2022 wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist nicht erforderlich

LRA Rosenheim, SG Naturschutz, 29.08.2022

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

Im Norden der überplanten Bauparzellen befindet sich ein nach Art. 16 BayNatSchG unter Schutz gestelltes Uferbegleitgehölz (Mühlbach). Dieses Gehölz darf nicht beeinträchtigt werden. Da die Baufenster sehr weit nach Südwesten ragen, ist eine Beeinträchtigung nicht auszuschließen bzw. sehr wahrscheinlich. Gebäude sind mit ausreichendem Abstand zu den Gehölzen einzuplanen.

Rechtsgrundlagen: Art 16 BayNatschG

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

Verschiebung der Baufenster Richtung Nordosten bzw. Verkleinerung der Baufenster.

Beschlussvorschlag:

die Stellungnahme des LRA Rosenheim, SG Naturschutz vom 29.08.2022 wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Mühlbach und das Ufergehölz nicht im Norden der Bauparzelle liegen, sondern im Süden.

In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden die festgesetzten Baulinien, welche die überbaubaren Baufenster begrenzen derart verschoben, dass genügend Abstand zu den Begleitgehölzen am Mühlbach entsteht. Ergänzende Festsetzungen zum Baumschutz wurden unter "§4, Festsetzungen zur Grünordnung" aufgenommen. Der Entwurf zur 4. Änderung des BPL Nr. 67 „Dickertsmühle – neu“ wird entsprechend überarbeitet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen bei der Marktgemeinde eingereicht.

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

Der Marktgemeinderat beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 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	:	19
Nein-Stimmen	:	4
Persönlich beteiligt	:	0

B: Billigung des Entwurfs

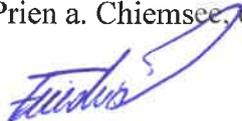
Der Marktgemeinderat billigt den, entsprechend den Würdigungsvorschlägen überarbeiteten Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Dickertsmühle – neu“ in der Fassung vom 26.10.2022 des Planungsbüros R. Wetzels, München/Mainburg und beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage dieses Entwurfs die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten.

Abstimmungsergebnis:

Anwesend	:	23
Ja-Stimmen	:	19
Nein-Stimmen	:	4
Persönlich beteiligt	:	0

Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.

Prien a. Chiemsee, den 31.10.2022



Friedrich
Erster Bürgermeister

