

Markt Prien a. Chiemsee



Einbeziehungssatzung „Prutdorf West“

Begründung

1. Veranlassung

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.05.2021 beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung für den Ortsteil „Prutdorf West“ gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einzuleiten.

Die geplante Einbeziehungssatzung dient der Ausweisung von zwei zusätzlichen Wohnbauflächen auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 299/1 und 299/2, Gemarkung Wildenwart.

Beim Ortsteil Prutdorf handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB. Ergänzend dazu soll eine Fläche im Westen von Prutdorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den Ortsteil einbezogen werden. Es wird damit neues Baurecht geschaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Prutdorf ist im Flächennutzungsplan des Marktes Prien am Chiemsee zu etwa gleichen Teilen als Dorfgebiet und als Wohnbaufläche dargestellt. Der Geltungsbereich der geplanten Einbeziehungssatzung befindet sich im Bereich der dargestellten Wohnbauflächen.

Die überplante Fläche wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Einbeziehungsfläche ist durch die angrenzenden baulichen Nutzungen hinreichend geprägt. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit künftiger Wohngebäude ist die Einbeziehung der betroffenen Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erforderlich.

Geltungsbereich

Die Fläche des Einbeziehungsbereichs gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist mit einer unterbrochenen Linie mit Füllung festgesetzt und weist eine Größe von 3.056 m² auf. Der

Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt an die bestehende Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Prutdorf an. Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich Wohnbauflächen, südlich und westlich der zukünftigen Wohngrundstücke grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur-Nrn. 299/1, 299/2 und 299/4 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 299, Gemarkung Wildenwart.

Denkmalschutzrecht

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebiets weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

3. Planung / Einzubeziehende Außenbereichsflächen

3.1 Städtebauliches Konzept

Die einzubeziehende Fläche stellt eine unbebaute Fläche im Außenbereich dar, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, planungsrechtlich als Innenbereich zu betrachten und damit grundsätzlich für eine Bebauung geeignet ist.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen auf den Flur-Nrn. 299/1 und 299/2 Wohngebäude mit Garagen ermöglicht werden. Die Fläche ergänzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen von Prutdorf.

Durch den Erlass der Einbeziehungssatzung wird neues Bauland geschaffen. Es wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, einzelne Festsetzungen entsprechend § 9 Abs. 1 und 4 BauGB zu treffen. Diese betreffen in erster Linie die Gestaltung der Baukörper. Ansonsten sind die Regelungen des § 34 BauGB ausreichend, um die bauliche Entwicklung im Satzungsgebiet zu steuern.

Die Bauvorhaben unterliegen der baurechtlichen Genehmigungspflicht und müssen sich in das bestehende bauliche Umfeld gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

3.2 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von der Pfarrer-Strobl-Straße. Von ihr aus führt in westlicher Richtung ein bestehender Wohnweg hangaufwärts, der auf ein Maß von 3 Metern verbreitert werden muss. Am westlichen Ende des Wohnwegs wird das höher gelegene Plateau der Wohnbaugrundstücke erreicht. Hier führt eine neue Anliegerstraße in nördlicher Richtung zum Grundstück Flur-Nr. 299/1. Diese Anliegerstraße ist mit einer Breite von ca. 6,50 m geplant, um langfristig eine Weiterführung in westlicher Richtung zur Erschließung neuer Wohnbauflächen im Westen von Prutdorf zu ermöglichen. Es handelt sich hierbei um eine perspektivische Maßnahme, falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Ortsentwicklung in westlicher Richtung angedacht werden sollte. Falls es langfristig zu dieser Entwicklung kommt, müsste der beschriebene Wohnweg mit geeigneten Maßnahmen entsprechend verbreitert werden. Die Straße zwischen den beiden Grundstücken mit den Flur-Nrn. 299/1 und 299/2 wird in der bestehenden Planung nicht ausgeführt, vielmehr soll der Grundstückstreifen für Belange von Natur und Landschaft genutzt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Ausbau der bereits bestehenden Infrastruktur des Ortsteils Prutdorf gewährleistet. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen sind von den privaten Grundstückseigentümern zu erbringen und zu finanzieren.

3.3 Grünordnungskonzept

Eine Ortsrandeingrünung direkt entlang der Westgrenze des Planungsgebiets durch Pflanzung von (Obst-)Bäumen oder Laubhecken ist wegen des Leitungsrechts für die zu verlegende Hauptwasserleitung nicht zulässig. Der Bereich der Leitungstrasse mit insgesamt 4 m Breite ist als extensive Blühwiese anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die beiden Kirschbäume auf der Westgrenze von Flur-Nr. 299/1 haben Bedeutung für das Landschaftsbild und die Eingrünung des Ortsrands und sollen lt. Aussage des Grundstückseigentümers erhalten werden (Telefonat mit Herrn Wohlschlager am 22.12.2021). Bei der geplanten Verlegung der Wasserleitung sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz des Wurzelbereichs zu treffen (DIN 18920). Sollten die Kirschbäume trotz der Schutzvorkehrungen abgängig sein, sind im Westen des Grundstücks, aber außerhalb der Leitungstrasse drei Obstbäume (Hochstamm) bzw. alternativ drei Laubbäume 2. Ordnung als Ersatz zu pflanzen.

Um den Ortsrand auch südlich anschließend angemessen einzugrünen, sind außerhalb der Leitungstrasse im Westen der Flur-Nr. 299/2 zwei Obstbäume (Hochstamm) bzw. alternativ zwei Laubbäume 2. Ordnung sowie ein Laubbaum 1. Ordnung zu pflanzen.

Die Ostgrenze von Flur-Nr. 299/2 ist auf mindestens der halben Länge mit einer gemischten Laubhecke aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen einzugrünen.

Außerdem ist je 75 m² neu überbauter und versiegelter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum bzw. ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.

Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze autochthoner Herkunft zugelassen, fremdländische Sorten sind wegen des Anschlusses an die offene Landschaft nicht zulässig.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gemäß Art. 7 BayBO zu begrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind Maßnahmen zur Vermeidung (s. Punkt 5.3.1) und werden bei der Eingriffsbilanzierung als Planungsfaktor berücksichtigt.

4. Belange des Umweltschutzes

Mit der Aufstellung von Satzungen nach § 34 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 zu berücksichtigen.

Durch die Ergänzungssatzung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten. Außerdem bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Von einer Umweltprüfung kann daher abgesehen werden.

5. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Bei Einbeziehungssatzungen ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Eingriffsregelung wurde nach dem Regelverfahren bearbeitet.

Die folgende Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter erfolgte nach Maßgabe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, München 2021)^[1] und basiert auf einer Ortseinsicht am 29.06.2021.

5.1. Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft

5.1.1 Räumliche Situation

Prutdorf liegt am südwestlichen Rand der Gemeinde Prien am Chiemsee auf ca. 600 m üNN. Das Untersuchungsgebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“ (nach Ssymank) und im Naturraum 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (nach Meynen/Schmithüsen).

Das Relief wurde vom würmzeitlichen Inn- sowie dem Chiemseegletscher geprägt. Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche am westlichen Ortsrand von Prutdorf und schließt an bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten an. Im Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen (Intensiv-Grünland) an.

Entsprechend der verschiedenen Vornutzungen im Geltungsbereich ergeben sich für die Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild jeweils unterschiedliche Einstufungen.

5.1.2 Schutzgut ARTEN UND LEBENSRAÜME

Geschützte Biotope sowie Arten der Roten Listen wurden im Geltungsbereich sowie auf angrenzenden Flächen nicht kartiert.

Auf dem überwiegenden Teil von Flur-Nr. 922/1 befindet sich ein Privatgarten mit Blumenbeeten, Rasen und einer Gartenlaube.

→ Einstufung nach BayKompV: P 21, Grundwert 5 (geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume)

Am Südrand von Flur-Nr. 922/1 befindet sich ein Streifen mit extensiver Blumenwiese, die von überwiegend jungen Obstgehölzen (Busch- und Halbstämmen, < 30 Jahre), einem Nussbaum sowie Beerensträuchern überstanden ist. An der Westgrenze stehen zwei ca. 30-jährige Kirschbäume.

→ Einstufung nach BayKompV: B 431, Grundwert 8 (mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume)

Die Flur- Nrn. 922/2 und 922/4 werden als Intensiv-Grünland landwirtschaftlich genutzt; Krautsäume und randliche Eingrünung durch Gehölze fehlen.

→ Einstufung nach BayKompV: G 11, Grundwert 3 (geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume)



Foto 1: Blick von Süden: Vorne Flur-Nr. 299/2, etwa ab den Obstgehölzen Flur-Nr. 299/1 (Bildquelle: E. Simmet)

5.1.3 Schutzgut BODEN UND FLÄCHE

Die Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) ^[3] des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt für den Planbereich vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Schluff- bis Lehm Kies an.

Die überplante Fläche wird in der südlichen Hälfte als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt, die nördliche Hälfte wird als Garten genutzt.

Es handelt sich somit um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen.

→ mittlere Bedeutung für Boden

5.1.4 Schutzgut WASSER

Auf der überplanten Fläche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet und sein Umgriff liegen außerhalb gefährdeter Hochwasserflächen sowie wassersensibler Bereiche, Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. ^[3]

Über den Flurabstand zum Grundwasser liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor. Laut telefonischer Auskunft von Herrn Kollmannsberger (Bauamt Markt Prien) lassen sich für das Plangebiet keine Aussagen über Grundwasserabstände machen, da die Bodenverhältnisse hier sehr kleinflächig wechseln können und das Auftreten von Hangquellen und Hangschichtwasser nicht auszuschließen ist.

→ geringe Bedeutung für Wasser

5.1.5 Schutzgut KLIMA UND LUFT

Kleinklimatisch fungiert die vom Planvorhaben betroffene Grünlandfläche als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umgebende Bebauung. Wegen der geringen Größe des Plangebiets hat die Fläche jedoch keine Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. Die Obstgehölze im nördlichen Teilbereich haben Bedeutung für Sauerstoffbildung und Lufthygiene (Filterwirkung). Durch die geplante Bebauung wird keine Frischluftschneise maßgeblich beeinträchtigt.

→ geringe Bedeutung für Klima und Luft

5.1.6 Schutzgut LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist geprägt von einem leicht ostexponierten Wiesenhang, der sich vom bestehenden Rand der Bebauung bis zum Waldrand des Prutdorfer Holzes hinzieht.

An der Westgrenze von Flur-Nr. 299/1 stehen zwei große Kirschbäume, die den Übergang zur offenen Landschaft markieren und den Ortsrand eingrünen. Etliche jüngere Obstgehölze grünen das Grundstück auch am südlichen Rand ein.

→ mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

Die übrigen Flächen im Geltungsbereich haben für das Landschaftsbild keine Bedeutung, Eingrünung oder andere prägende Grünstrukturen fehlen.

→ geringe Bedeutung für das Landschaftsbild

Mit den neuen Wohngebäuden rückt der westliche Ortsrand weiter in die offene Landschaft hinaus. Das Ortsbild wird dadurch kaum beeinflusst, da sich die geplante Bebauung in zweiter Reihe befindet und von der Pfarrer-Strobl-Straße herkommend kaum einsehbar ist.



Bild 2: Blick von Südwesten auf Flur-Nr. 299/1 (Bildquelle: E.Simmet)

5.1.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung von Flächen. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

5.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Ausgestaltung der geplanten Bebauung, insbesondere Anordnung und Dichte, beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstückfläche kann die Fläche des Einbeziehungsbereichs aufgrund des als Zulässigkeitsvoraussetzung erforderlichen Einfügegebotes nur sehr locker bebaut werden, woraus sich ein niedriger Versiegelungsgrad mit GRZ 0,3 ergibt.

5.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

5.3.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die möglichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch textlich festgesetzte Vorgaben minimiert, die - soweit qualifizierbar – als Planungsfaktor angerechnet werden.

Schutzgut TIERE UND PFLANZEN:

Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen (Extensivwiese, strukturreiche Hecke, Einzelbäume)

Schutzgut BODEN und WASSER:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

5.3.2 Eingriffsbilanzierung

Da sich sowohl die Bestandssituation als auch der Planungsstand für eine geplante Bebauung im Geltungsbereich sehr unterschiedlich darstellt, muss der Eingriff für die beiden Flurstücke getrennt bilanziert werden. (Eingriffsflächen siehe Anhang 1).

Entsprechend der getrennten Eingriffsbilanzierung wird auch der Ausgleichsbedarf für die beiden Bauparzellen getrennt ermittelt.

Für **Flur-Nr.299/1** ermittelt sich der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume wie folgt:

Eingriffsfläche (m ²)	Bewertung Arten u. Lebensräume	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
1.017 m ²	gering	5	0,3 (GRZ)	1.525
225 m ²	mittel	8	0,3 (GRZ)	540
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				2.065

Die in 5.3.1 dargestellten Pflanzmaßnahmen sind in diesem Bereich fast ausschließlich als Ersatz für vorhandene Grünstrukturen zu werten, weshalb hier kein Planungsfaktor angesetzt werden kann. Der Ausgleichsbedarf beträgt somit **2.065 Wertpunkte**.

Für **Flur-Nr. 299/2** inclusive der östlich angrenzenden Erschließungsstraße ergeben sich als Eingriffsfläche $1.322 \text{ m}^2 + 293 \text{ m}^2 = 1.615 \text{ m}^2$

Eingriffsfläche (m ²)	Bewertung Arten u. Lebensräume	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
1.615 m ²	gering	3	0,3 (GRZ)	1.454

Aufgrund der in 5.3.1. dargestellten Vermeidungsmaßnahmen wird als Planungsfaktor 15 % angesetzt. Damit ergibt sich ein Abschlag von 218 Wertpunkten, so dass für Flur-Nr. 299/2 incl. der Zufahrt (Teilflächen von Flur-Nrn. 299 und 299/4) ein Ausgleichsbedarf von **1.236 Wertpunkten** entsteht.

5.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich erbracht werden. Maßnahmen zum Ausgleich werden im weiteren Verfahren der Bauleitplanung bzw. des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert. Das Vorgehen folgt der Mitteilung des Landrats-Referenten Herrn Winter: „*Im vorliegenden Fall legt die Gemeinde einen Streifen für die Ortsrandeingrünung fest und die jew. Bauherren bringen ihren individuellen Ausgleich erst mit deren jew. Bauantrag.*“ (E-Mail von Herrn Bürgermeister Andreas Friedrich am 02.04.2022)^[4]

Für den Ausgleichsbedarf von Flur-Nr. 299/2 liegt ein Angebot für den Erwerb von Ökopunkten im Naturraum D 66 von einem durch das BayLfU zertifizierten Ökokontenbetreiber vor.

6. Immissionsschutz

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 299/1 und 299/2 befinden sich derzeit im Außenbereich und sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil aufgenommen werden. Nördlich und östlich des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung schließt ein Innenbereich nach § 34 BauGB an.

Im Umfeld befindet sich kein aktiver tierhaltender Landwirt. Damit können die Mindestabstände für Immissionsschutzbelange im Bauplanungsrecht eingehalten werden.

7. Zusammenfassung

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen auf den Flur-Nrn. 299/1 und 299/2 Wohngebäude mit Garagen ermöglicht werden. Die Fläche ergänzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen von Prutdorf. Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Planung wirkt sich hinsichtlich der Schutzgüter Wasserhaushalt und Klima/Luft gering aus, in Bezug auf das Schutzgut Boden und Fläche sind durch Überbauung und Versiegelung Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild ergeben sich für das Planungsgebiet aufgrund vorhandener Grünstrukturen unterschiedliche Bewertungen von geringer bis mittlerer Bedeutung.

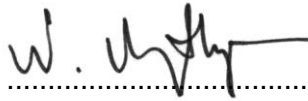
Durch angemessene Maßnahmen entsprechend des Bayerischen Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kann der Eingriff zum Teil vermieden, verringert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs und ist lt. Vereinbarung mit Herrn Landratsreferenten Winter im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Änderung der Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Prien a. Chiemsee, den 07.07.2022

Burgkirchen, den 07.07.2022

.....



A. Friedrich
Erster Bürgermeister

Norbert Mißberger
Dipl.Ing., Architekt, Stadtplaner

Elisabeth Simmet
Dipl.-Ing. Landespflege

Literaturverzeichnis / Zitierte Unterlagen

- (1) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. München 2021
- (2) Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Biotopwertliste/Vollzugshinweise und Arbeitshilfen zur Bayerischen Kompensationsverordnung. München
- (3) Landesamt für Umweltschutz: Umweltatlas von Bayern (online-Informationsdienst)
- (4) E-Mail von Herrn Bürgermeister Andreas Friedrich am 02.04.2022

Anhänge:

Anhang 1 Eingriffsflächen

Einbeziehungssatzung "Prutdorf West"

Anhang 1: Eingriffsflächen M 1/1000

