

MARKT PRIEN A. CHIEMSEE



Begründung zur
Einbeziehungssatzung
„Prutdorf Waldweg“

Teil I Begründung

Markt Prien a. Chiemsee

Stand 25.09.2024

ARCHITEKTURBÜRO:

GUGGENBICHLER+WAGENSTALLER

ARCHITEKTUR.INNENARCHITEKTUR.STÄDTEBAU.STATIK.

Wittelsbacher Str.4 · 83022 Rosenheim · Telefon 08031 / 18 88 0 · Fax 08031 / 18 88 18

Internetadresse www.guggenbichler-wagenstaller.de · e-mail info@guggenbichler-wagenstaller.de

1. Veranlassung

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

Die geplante Einbeziehungssatzung dient der Ausweisung von drei zusätzlichen Wohnbauflächen auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 296/8, 296/9 und 296/10, 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 Flurnummern 296/9 und 296/10 befinden sich vollständig in der Wohnbaufläche.

Die Flurnummern 296/8 und 296/7 befinden sich teilweise im Wohngebiet und teilweise im Außenbereich.

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 hat eine Größe von insgesamt 2.827 m².

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung grenzt an die bestehende Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Prutdorf an. Nördlich, östlich und südlich des Geltungsbereichs sind Wohnbauflächen vorhanden, südlich und teilweise westlich der zukünftigen Wohngrundstücke grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilflächen der Flurnummern 295, 296, 296/3 und 296/7 und vollständig die Grundstücke mit den Flurnummern 296/8, 296/9 und 296/10 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 bis auf eine bestehende Garage eine unbebaute Fläche dar, die bereits als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist.

Der Bereich soll den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergänzen und planungsrechtlich als Innenbereich betrachtet werden.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sollen Wohngebäude mit Garagen ermöglicht werden.

Die Fläche ergänzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen von Prutdorf.

Die geplante Bebauung liegt vollständig im dargestellten Wohngebiet.

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 oberen Teil des Plangebietes erfolgt von der St 2093 – Ludwigstraße über den ca. 3 m breiten „Waldweg“.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist durch den Ausbau der bereits bestehenden Infrastruktur des Ortsteils Prutdorf gewährleistet.

3.3 Textliche Festsetzungen zum Baukörper

Die Gebäudegrundrissform des neu zu errichtenden Hauptbaukörpers muss so gewählt werden, dass das Verhältnis von Länge zu Breite mindestens 5:4 beträgt.

Der First muss über die Längsseite des Baukörpers verlaufen.

Für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 21-25 ° zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Die Verwendung von glänzenden Materialien und grellen Farbtönen ist unzulässig.

Holzschalungen an der Fassade sind naturbelassen bzw. lasierend holzfarben gestrichen auszuführen.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nicht zulässig.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Gelände festgesetzt (Angabe vorzugsweise in DHHN 2016). Gebäude sind bis zu dieser Höhenkote konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Ebenso sind Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. (Keller wasserdicht sowie dichte Kelleröffnungen, Licht- schächte- und Gräben, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

3.3 Grünordnungskonzept

Eine Ortsrandeingrünung direkt entlang der Westgrenze des Planungsgebiets ist aufgrund des bestehenden Waldes nicht notwendig. Vor allem soll zukünftig auf Teilflächen der Flurnummer 296, 296/8 und 296/9 die Ausgleichsfläche geplant werden.

Der bestehende Walnussbaum und die zwei Kirschbäume auf dem Flurstück 296/7 müssen aufgrund der geplanten Zufahrten und des Höhenunterschiedes gefällt werden.

An der südlichen Grenze der Flurnummern 296, 296/8, 296/9 und 296/10 sind bereits Spindelbäume gepflanzt worden. Dieser Bereich ist aus naturschutzfachlicher Sicht als B54 (Gehölzplantagen brachgelegen laut Biotopwertliste) einzustufen.

Je 75 m² neu überbauter und versiegelter Grundstücksfläche ist 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 und werden bei der Ausgleichsberechnung 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 BauGB 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 wärmzeitlichen Inn- sowie dem Chiemseegletscher geprägt.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Fläche am westlichen Ortsrand von Prutdorf und schließt an bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten und Süden an. Im Westen und auch teilweise im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen (Intensiv-Grünland) an.

5.1.2 Schutzgut ARTEN UND LEBENSRAÜME

Geschützte Biotop sowie Arten der Roten Listen wurden im Geltungsbereich sowie auf angrenzenden Flächen nicht kartiert. Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die intensiv genutzte Fläche geht durch die Überbauung verloren, jedoch ist ihr ökologischer Wert für das Schutzgut Lebensräume und Arten als gering einzustufen.

Auf dem Flurgrundstück 296/7 sind zwei Kirschbäume und ein Walnussbaum mittleren Alters vorhanden. Diese müssen im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden.

In den Bäumen befinden sich keine Baumhöhlen, jedoch entfällt hier Lebensraum für Vögel und Insekten. Nördlich der Grundstücksgrenze zur Flurnummer 297 sind bereits junge Spindelbäume gepflanzt und an einem Drahtspalier befestigt worden. Diese Bepflanzung hat nur eine mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume.

➔ mittlere Bedeutung für Lebensräume- und Arten

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 derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

→ geringe Bedeutung für Boden

5.1.4 Schutzgut WASSER

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

Informationen zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet sind dem geotechnischem Baugrundgutachten AZ 24-02-12 vom 05.03.2024 von Dipl. Geol. F.Ohin GmbH Rohrdorf (siehe Anlage) zu entnehmen.

→ 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 Wiesenhang, der sich vom bestehenden Rand der Bebauung bis zum Waldrand des Prutdorfer Holzes hinaufzieht und sowohl von der Mitte des Planungsgebiet betrachtet nach Norden steiler und nach Süden flacher hin abfällt.

Vom Hochpunkt der derzeitigen genutzten Wiese hat man einen schönen Blick auf die Chiemgauer Alpen.

Auf der Flurnummer 296/7 stehen zwei Kirschbäume und ein Waldnussbaum, die direkt am Waldweg stehen und auch als Straßenbegleitgrün fungieren.

Die Obstbäume und der Nussbaum werden im Zuge der Baumaßnahme gefällt.

→ geringe 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 befindet sich aber noch innerhalb der bereits vorhandenen baulichen Strukturen.



Bild 1: Blick auf Waldweg und Flur-Nr. 296/7 mit Kirschbäumen und Walnusbaum
(Bildquelle: Guggenbichler + Wagenstaller)



Bild 2: Blick auf Prutdorfer Holz nach Süd-West

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 ergibt sich ein Versiegelungsgrad mit GRZ 0,4.

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 BODEN und WASSER:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

5.3.2 Eingriffsbilanzierung

Der Eingriff für die Flurstücke wird vorab für die gesamte Fläche berechnet und aufgrund einer Vorplanung ermittelt. Die Flurgrundstücke 296/8, 296/9 und 296/10 werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Auf dem Flurgrundstück 296/7 befindet sich Obstbaumbestand.

Deshalb erfolgen hier unterschiedliche Berechnungen.

Der Ausgleichsbedarf ermittelt sich wie folgt:

Teilfläche 296/7: 166 m² - Obstwiese

Fläche 296/8, 296/9, 296/10: 1779 m² – Intensivgrünland

Teilfläche 296/3, 295 – Bestandsfläche bereits bebaut

Eingriffsfläche (m ²)	Bewertung Arten u. Lebensräume	Wertpunkte	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
1779 m ²	gering	3	0,4 (GRZ)	2135
166 m ²	mittel	8	0,4 (GRZ)	532
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten 2667				

Aufgrund der in 5.3.1. dargestellten Vermeidungsmaßnahmen wird als Planungsfaktor 5 % angesetzt. Damit ergibt sich ein Abschlag von 133 Wertpunkten, so dass für ein Ausgleichsbedarf von **2534 Wertpunkten** entsteht.

5.4 Geplante Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich kann im Geltungsbereich auf der Flurnummer 296, 296/8 und 296/9 erbracht werden. Maßnahmen zum Ausgleich wurden im Verfahren der Bauleitplanung konkretisiert.

6. Immissionsschutz

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 Wohngebäude mit Garagen ermöglicht werden.

Die Fläche ergänzt den im Zusammenhang bebauten Ortsteil West 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 ebenso geringer Erheblichkeit zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Arten und Lebensräume sowie Landschaftsbild ergeben sich für das Planungsgebiet ebenso geringe Auswirkungen.

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 auf Teilflächen der Flurnummer 296, 296/8 und 296/9 und ist 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.

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-Informationssdienst)