

# **Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift**

über die Sitzung

**des Marktgemeinderates**

vom 24.07.2024

---

## **TOP 6**

Öffentlicher Teil

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern; Aufstellung der Ergänzungssatzung "Prutdorf Waldweg" gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB für die Grundstücke südlich des Waldweges in Prutdorf**

**A: Behandlung der während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 eingegangenen Einwendungen und Anregungen**

**B: Billigung des Entwurfs**

**Vorlage: 207/2024**

## **Beschluss:**

### **Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich nicht geäußert:**

- Landratsamt Rosenheim, SG Bauleitplanung
- Landratsamt Rosenheim, untere Straßenverkehrsbehörde
- Landratsamt Rosenheim, Kreisbrandrat
- Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht
- Landratsamt Rosenheim, SG Immissionsschutz
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Landratsamt Rosenheim, Kreisheimatpfleger
- Bayernwerk Netz GmbH
- Wasserwirtschaftsamt Rosenheim
- Gemeinde Rimsting
- Gemeinde Frasdorf
- Markt Prien a. Chiemsee, Tiefbau
- Markt Prien a. Chiemsee, E-Werk
- Markt Prien a. Chiemsee, Klärwerk
- Markt Prien a. Chiemsee, Wasserwerk

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

- Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Rosenheim

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

**Stellungnahme Regierung von Oberbayern, 04.06.2024**

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gab mit Schreiben vom 05.12.2023 zuletzt eine Stellungnahme zu o.g. Satzung ab. Auf diese Stellungnahme dürfen wir verweisen.

Erfordernisse der Raumordnung stehen der vorgelegten Satzung weiterhin nicht entgegen. Ob die Satzung in der überarbeiteten Fassung vom 24.04.2024 bau- planungsrechtlich zulässig ist, ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu klären.

### **Beschlussvorschlag**

die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern vom 04.06.2024 wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme LRA Rosenheim SG Naturschutz 04.07.2024**

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

Einwendungen:

§ 18 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der Vorschriften des BauGB vor, wenn aufgrund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

(siehe Beiblatt:)

zu 2.4 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit (Text Beiblatt):

Ausgleich:

Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist immer noch fehlerhaft mit Intensivgrünland. Die Fläche mit den (durchgewachsenen) Spindelbäumen ist als 854 einzuwerten, das Grünland als G211.

Bei dem BNT 8432 (Entwicklungsziel) ist ein WP abzuziehen wegen dem Timelag (Entwicklungszeit des BNT lt. Anhang zur Biotopwertliste).

Obstbaum-Hochstämme sind mit 10 Metern Abstand zu pflanzen. Sie sind fachgerecht zu pflanzen, vor Wildverbiß zu schützen und zu pfählen. Pflanz- und Erziehungsschnitte sind durchzuführen. Ausfälle sind unaufgefordert zu ersetzen.

Rechtsgrundlagen:

§ 18 BNatSchG i. V. m. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 1 a Abs. 3 BauGB

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

Die Planung ist zu korrigieren und zu ergänzen.

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

An der Stellungnahme der 1. TÖB wird festgehalten.

Aus Landschaftsbildgründen werden Festsetzungen zu Einzäunungen (sockellos, naturnahe Bauweise, Bodenfreiheit) empfohlen

Aufgrund der Hanglage werden Festsetzungen zur Überwindung von Höhendifferenzen empfohlen (keine Stützmauern, landschaftsgerechte Ausführung der Böschungen, Begrünung)

### **Beschlussvorschlag**

die Stellungnahme des LRA Rosenheim SG Naturschutz vom 04.07.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Berechnung des Eingriffs und der dafür notwendigen Ausgleichsmaßnahme wird in Abstimmung mit dem LRA Rosenheim SG Naturschutz überarbeitet. Die Planung zur Satzung „Prutdorf – Waldweg“ wird entsprechend angepasst. Der überarbeitete Entwurf wird erneut dem Gremium zur Billigung vorgelegt. Auf der Grundlage dieses angepassten Entwurfs werden die Verfahrensschritte der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchgeführt.

Die Hinweise zu den Festsetzungen zu Einfriedungen und zur Überwindung von Höhendifferenzen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

### **Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Rosenheim, 24.06.2024**

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

Es bestehen weder aus landwirtschaftlicher noch aus forstfachlicher Sicht Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit.

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

In der vorliegenden Planung sind die Belange des Waldes (Abstand Gebäude – Wald) ausreichend berücksichtigt.

Im Hinblick auf unsere frühere Stellungnahme enthalten die vorgelegten Planungen keine landwirtschaftlichen bzw. walddrelevanten Änderungen.

Umliegenden Flächen werden von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Die Anwohner haben Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) aus der Bewirtschaftung für die Pflege, Düngung und Ernte der Flächen zu dulden. Die Erntearbeiten können auch zu spätabendlichen Uhrzeiten erfolgen.

### **Beschlussvorschlag**

die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Rosenheim vom 24.06.2024 wird zur Kenntnis genommen.

### **Stellungnahme Bayerischer Bauernverband, 27.05.2024**

nach Rücksprache mit dem zuständigen Ortsobmann bestehen gegen o.g. Ergänzungssatzung unsererseits keine Einwände.

### **Beschlussvorschlag**

die Stellungnahme des Bayerischen Bauernverbands vom 27.05.2024 wird zur Kenntnis genommen.

## Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit sind folgende Bedenken und Anregungen vorgebracht worden:

### **Stellungnahme vom 02.07.2024**

Ich möchte nachfolgende Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung südlich des Waldweges Prutdorf einbringen:

1. Bereits heute ist der Regenwasserkanal bzw. die Oberflächenentwässerung in Prutdorf nicht mehr ausreichend und läuft regelmäßig über. Der Waldweg und die Gaishackenerstraße sind regelmäßig bereits ‚bachartig‘ nach Gewittern mit normalen Regenmengen. Der Ablauf in Richtung der Prien ist unterliegend zu gering und unterliegende Grundstücke und Wege werden regelmäßig betroffen. Dazu benötigt es nicht mal Starkregenereignisse.
2. Nun sollen die Oberflächenentwässerung für das neue Kinderhaus, die Kirche, Pfarrhof und Pfarrhaus und die Grundschule noch zusätzlich in Richtung Prutdorf fließen. Dies führt trotz der hierfür geplanten Regenrückhaltevorrichtungen bereits zu einer zusätzlichen Belastung der bestehenden Entwässerungssysteme. Ich bin hierzu bereits im Gespräch mit Herrn Kollmannsberger, den ich in Kopie genommen habe.
3. Die Auflage im Satzungsentwurf zur Regenrückhaltung bzw. Versickerung auf den Grundstücken ist positiv. Eine weitere Einleitung wird die vorstehend geschilderte Problematik dennoch weiter verstärken. Die Wirkung dieser Maßnahmen führt primär zu einer Verzögerung des zusätzlichen Oberflächenwassers, bevor dieses in die Entwässerung eingeleitet wird. Obwohl diese Auflagen in der Vergangenheit meist gemacht und umgesetzt wurden, hat die Problematik stark zugenommen.
4. Ich rege an, zunächst die Problematik der Oberflächenentwässerung im Marktgemeinderat zu erörtern und eine systematische Lösung zu beschließen und zu beauftragen. Erst danach sollte eine zusätzliche Bebauung und Verdichtung in Prutdorf genehmigt bzw. die Einziehungssatzung in Kraft gesetzt werden.

Die vorstehenden Punkte sind zur internen Verwendung.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme vom 02.07.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und N. 3 BauGB ist die Abgrenzung des Bereichs, in dem Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB als Innenbereichsvorhaben zu beurteilen sind. Dabei ist im Zuge der einzelnen Anträge der Nachweis hinsichtlich des Einfügegebotes und der jeweiligen Erschließung zu erbringen. Die Satzung dient nicht zur Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche auf den Grundstücken Fl.Nr. 295 oder 296/2 Gem. Prien a. Chiemsee.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser gemäß TrennGV auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern ist. Somit ist durch den Erlass der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung „Prutdorf West“ keine Veränderung des Abflussverhaltens der anfallenden Niederschlagswässer im Bereich des Waldweges zu erwarten.

Derzeit werden die Grundstücke nördlich des Waldweges über den Waldweg (Fl.Nr. 295 Gem. Wildenwart) erschlossen. Da dieser aber für eine ausreichende Erschließung zu schmal ist, werden in der Natur die nördlich angrenzenden Grundstücke (Fl.Nrn 294, 294/3 und 294/2 Gem. Wildenwart) auf einer Breite bis zu 1,5 m überfahren. Diese Teilflächen sind aber nicht als öffentliche Straße oder Weg gewidmet. Die Überfahrt wird durch die jeweiligen Grundstückseigentümer lediglich geduldet. Um die Erschließung der Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten, hat der Markt Prien a. Chiemsee das Grundstück Fl.Nr. 296/7 erworben um auf diesem Grundstück und auf dem Grundstück Fl.Nr. 295 (Waldweg) eine Erschließungsstraße mit einer Breite bis zu 5,50 m erstmalig herzustellen.

Im Zuge der dieser erstmaligen Herstellung der Erschließungsstraße wird eine dauerhafte Versickerung der auf dieser Fläche anfallenden Niederschlagswässer geplant werden. Diese Planungen stehen aber in keinem mittelbaren Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

Da der Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 294/3 seine Duldung der Überfahrt bereits widerrufen hat, beabsichtigt der Markt Prien a. Chiemsee zeitnah die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße auf den Fl.Nrn. 295 und 296/7 Gem. Wildenwart. Planungsumfang dieser Maßnahme ist nicht nur die erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße sondern auch die Ermittlung aller im Ortsteil Prutdorf anfallenden Niederschlagswässer und eine verbindliche Planung zu deren Entsorgung.

Diese Planungen werden aber unabhängig vom Verfahren zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung "Prutdorf – West" beauftragt.

### **Stellungnahme Herr Olbert im Auftrag von Familie Ellmayr 03.07.2024**

von Familie Ellmayr wird folgende Stellungnahme abgegeben:

Bereits in der letzten Stellungnahme vom 09.01.2024 wurde eindringlich darauf hingewiesen, dass der Waldweg für die vorhandenen Anwohner bereits jetzt schon zu schmal ist, da er eine tatsächliche Breite zwischen 2,30 Meter und höchstens 2,60 Meter aufweist.

Im Bereich des Flurstücks 296/3 wird ein erheblicher Teil der Wegbreite des Waldwegs durch den Hang beansprucht.

Die geh- und fahrtrechtliche Nutzung des Waldweges als Zufahrt für die Grundstücke 294/2, 294/3 und 294 beruht auf der Duldung der zur Verfügung gestellten Flächen der vorher benannten Grundstücke.

Diese Duldung dient nicht der geh- und fahrtrechtlichen Erschließung der neu geschaffenen Grundstücke 296/8, 296/9 und 296/10.

Sollte also im Rahmen der Neubebauung von der Duldung der Geh- und Fahrtrechte Gebrauch gemacht werden, so wird diese Duldung widerrufen.

Jahrzehntelang wurde von der Gemeinde mehrfach den Eigentümern der Anwesen Hutter/ Ellmayr/ Ronge (ehemals Fischer) zugesichert, dass bei Neubebauung des Grundstückes 296 die Nutzung der Teilflächen, die der Befahrung dienen an diese zur ausschließlichen Nutzung zurückfallen und eine neue Straße gebaut werden müsse, da die Erschließung ab dann gesichert sein muss.

Die Erschließung der Straße und des Kanals der Flurnummern 296/8, 296/9, 296/10 ist somit dingliche Voraussetzung, da die Duldung der Straßenzufahrt nach Erteilen einer Baugenehmigung unmittelbar widerrufen wird.

## **Beschlussvorschlag**

Die Stellungnahme von Herrn Olbert im Auftrag von Familie Ellmayr vom 03.07.2024 wird zur Kenntnis genommen.

Die Erschließung der nördlich und südlich des Waldweges gelegen Grundstücke erfolgt über den Waldweg auf dem Grundstück Fl.Nr. 295 Gem. Prien a. Chiemsee. Die dieser aber für eine ausreichende Erschließung zu schmal ist werden in der Natur die nördlich angrenzenden Grundstücke (Fl.Nrn 294, 294/3 und 294/2 Gem. Wildenwart) auf einer Breite bis zu 1,5 m überfahren. Diese Teilflächen sind aber nicht als öffentliche Straße oder Weg gewidmet. Die Überfahrt wird durch die jeweiligen Grundstückseigentümer lediglich geduldet. Um die Erschließung der Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten, hat der Markt Prien a. Chiemsee das Grundstück Fl.Nr. 296/7 erworben um auf diesem Grundstück und auf dem Grundstück Fl.Nr. 295 (Waldweg) eine Erschließungsstraße mit einer Breite bis zu 5,50 m erstmalig herzustellen.

Im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 296/3 Gem. Prien a. Chiemsee (Waldweg 1) liegt die beschriebene Böschung auf dem Grundstück Fl.Nr. 295 Gem. Prien a. Chiemsee. Eigentümer dieses Grundstücks ist der Markt Prien a. Chiemsee. Im Zuge der erstmaligen Herstellung der Erschließungsstraße wird die Böschung in diesem Bereich zurück gebaut werden.

Die Festsetzung einer dauerhaften Erschließung der Grundstücke südlich des Waldweges über die bisher geduldeten Überfahrten auf den Teilflächen der Grundstücke Fl.Nr. 294, 294/2 und 294/3 ist nicht Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung der Einbeziehungs- und Entwicklungssatzung „Prutdorf West“. Die beschriebenen Teilflächen liegen nicht im Geltungsbereich der Satzung. In der Vergangenheit wurde mit den Eigentümern der Grundstücke Fl.Nrn 294, 294/3 und 294/2 Gem. Wildenwart eine Vereinbarung getroffen, dass die Überfahrt über die beschriebenen Teilflächen der Grundstücke solange geduldet werden, bis einer der Eigentümer diese Duldung widerrufen wird. Der Markt Prien a. Chiemsee hatte zugesagt, auf eine erstmalige Herstellung der Erschließungsstraße zu verzichten, solange die Überfahrt auf den privaten Teilflächen geduldet wird.

Die gesicherte Erschließung ist eine grundsätzliche Voraussetzung zur Bebauung aller Grundstücke südlich und nördlich des Waldweges. Diese könnte unabhängig von der Überfahrt der Teilflächen der Grundstücke Fl.Nrn 294, 294/3 und 294/2 Gem. Wildenwart über eine öffentlich gewidmete Straße auf den Grundstücken Fl.Nrn 295 und 296/7 Gem. Wildenwart erfolgen. Solange die Widmung noch nicht besteht, könnte die Erschließung aber auch durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf der Fl.Nr. 296/7 Gem. Prien a. Chiemsee erfolgen.

Der öffentliche Schmutzwasserkanal liegt auch teilweise auf den Grundstücken Fl.Nrn 294/2 und 294/3 Gem. Wildenwart. Dieser wurde im Jahr 1961 verlegt. Den Eigentümern der betroffenen Grundstücke ist die Lage des Kanals seit Jahrzehnten bekannt. Somit besteht eine Pflicht zur Duldung des öffentlichen Kanals auf den privaten Grundstücken, da die Ansprüche zur Verlegung des Kanals nach § 199 BGB mittlerweile verjährt sind.

Im Zuge der erstmaligen Herstellung der Erschließungsstraße auf den Grundstücken Fl.Nrn. 295 und 296/7 Gem. Wildenwart wird der Markt Prien a. Chiemsee prüfen, ob eine Erhalt des bestehenden Kanals möglich ist, oder ob im Bereich der herzustellenden Straße ein neuer Kanal verlegt werden soll.

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

Der Marktgemeinderat beschließt, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen entsprechend den Würdigungsvorschlägen der Verwaltung abzuwägen und übernimmt die vorstehenden Beschlussvorschläge im vollem Umfang.

**Abstimmungsergebnis:**

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

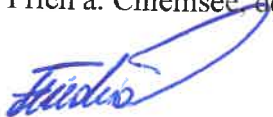
**B: Billigung des Entwurfs**

Der Marktgemeinderat billigt den entsprechend den Würdigungsvorschlägen ergänzten und überarbeiteten Entwurf der Ergänzungssatzung „Prutdorf Waldweg“ in der Fassung vom 24.07.2024. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage dieses Entwurfs erneut die 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	:	23
Ja-Stimmen	:	23
Nein-Stimmen	:	0
Persönlich beteiligt	:	0

**Die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Auszuges wird hiermit bescheinigt.**  
Prien a. Chiemsee, den 26.07.2024



Friedrich  
Erster Bürgermeister

