

Dipl.- Ing. (FH) Thomas Held
Architekten und Ingenieure
Geyerstr. 3
80469 München
info@ib-held.de
Telefon +49.89.130.123.100

Dipl.- Ing. Thomas Held – Geyerstr. 3 – 80469 München

16.07.2025

1. ÄNDERUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR DIE ORTSTEILE ATZING / BACHAM

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Die Ergänzungssatzung vom 23.06.2004 ist dahingehend abzuändern, dass für einen südlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 374/4 die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB festgesetzt wird.

Die Änderung kommt gemäß § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in Form einer Einbeziehungssatzung in Betracht, weil der Geltungsbereich, also die südliche Teilfläche der Flur Nr. 374/4 der Marktgemeinde Prien am Chiemsee, durch die **bauliche** Nutzung angrenzender Bereiche entsprechend geprägt ist.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der südliche Teil des Grundstücks mit der Flurnummer 374.4 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Atzing. Innerhalb dieses Geltungsbereiches sind Vorhaben nach § 34 Absatz 1 BauGB als Innenbereichsvorhaben zu beurteilen.

Nach dieser Vorschrift ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

(1)

Der planungsrechtliche Begriff des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils“ setzt voraus, dass ein Komplex von Bauten vorhanden sein muss, die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen (Merkmal des Bebauungszusammenhangs).

(2)

Zusätzlich zum Vorliegen eines Bebauungszusammenhangs ist es erforderlich, dass diese zusammenhängende Bebauung zugleich einen Ortsteil darstellt.

Diese beiden Merkmale des § 34 Abs. 1 BauGB müssen kumulativ vorliegen.

Beide Merkmale zu (1) und zu (2) liegen im Geltungsbereich vor, hier dem südlichen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurnummer 374.4:

(1)

Der Bebauungszusammenhang ergibt sich aus den an das Grundstück angrenzenden Wohngebäuden der Flurnummer 421 (Westen) und Flurnummer 424 (Osten). Der Vorentwurf zur Änderung stellt eine gedachte Verbindungslinie zwischen den Außenecken der angrenzenden Gebäude dar:

Der südliche Grundstücksteil unterhalb dieser Verbindungslinie fällt in den Bereich einer organischen Siedlungsstruktur und verleiht dem Ortsteil Atzing das notwendige Gepräge. Die dargestellte Linie bezeichnet somit den äußeren Rand der Siedlungsstruktur, der Bebauungszusammenhang endet an dieser gedachten Linie.

(2)

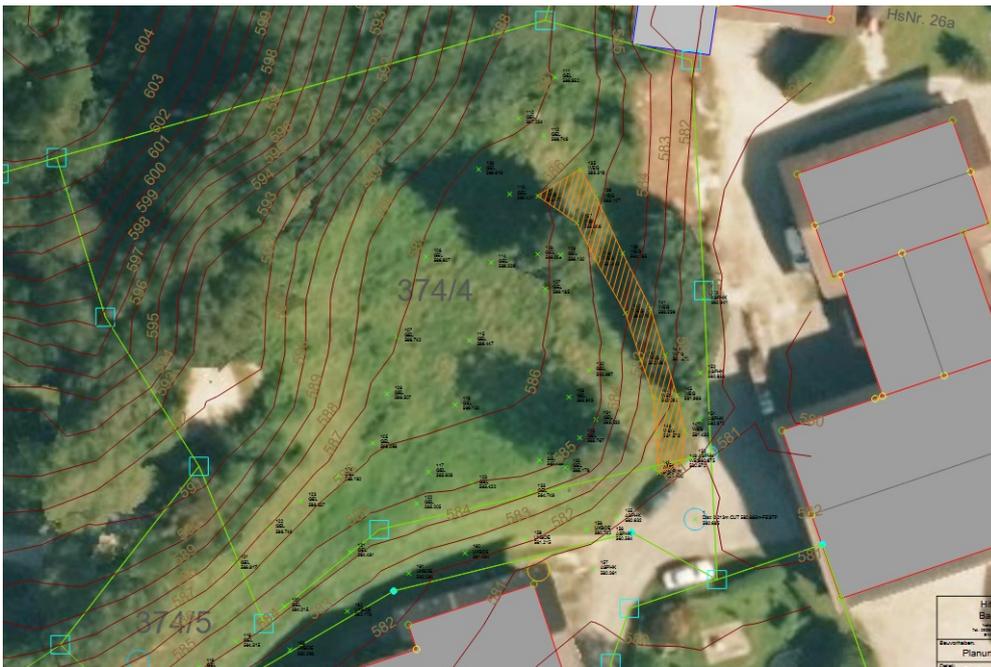
Der Ortsteil Atzing ist eigenständig und gehört zur Gemeinde Markt Prien am Chiemsee.

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung ist somit nach §34 Abs. 1 BauGB für den südlichen Grundstücksteil zulässig und planungsrechtlich gegeben.

3.1 Bestand

Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich als Wiese ohne wesentlichen Gehölzbestand genutzt.

Der nördlich angrenzende Teilbereich des Grundstücks 374.4 wird größtenteils ebenfalls landwirtschaftlich als Wiese genutzt, im Westen befinden sich Gehölze in Hanglage.



Im näheren Umfeld liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

Die Erschließung erfolgt über die Stettner Str.

Die gesicherte Erschließung zwischen der Stettner Str. und dem Geltungsbereich ist unter Vorlage der Notarurkunde 1893/2018 des Notariats Dr. Gregor Rieger / Prien am Chiemsee nachgewiesen.

Die Flurnummern 374, 374/3 und 374/5 räumen als dienende Grundstücke dem Grundstück 374/4 notwendige Fahr- und Leitungsrechte ein.

In unmittelbarer Reichweite des Grundstücks 374/4 befindet sich auf der Flurnummer 374/5 bereits ein Kanalanschlusschacht, der für die geordnete Entwässerung von Schmutzwasser aus dem Geltungsbereich vorgesehen ist.

Das Grundstück 374/4 kann schon heute über einen Fahrweg mit moderater Steigung erreicht werden.

Das geplante Bau Feld im Geltungsbereich ist weitestgehend eben.

3.2 Planung

Die Satzung lässt eine Bebauung entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB zu.

Zusätzlich werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, um die Lage der Gebäude zu bestimmen.

Soweit die Satzung keine Festsetzungen trifft, ergibt sich der Rahmen für die Zulässigkeit aus den Kriterien des § 34 BauGB.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für den den südlichen Grundstücksteil des Geltungsbereiches ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da dieser Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.), FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotop oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen.

5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich von Bauleitplänen während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegen stehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

(1)

Wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(2)

wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

(3)

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

(4)

wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete) im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete). Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt.

In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Biotope liegen nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich ist intensiv als landwirtschaftliches Grünland ohne Gehölze bzw. als Garten genutzt. Durch die Planung gehen nach derzeitiger Einschätzung keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Innerhalb des überplanten Bereichs fehlen aufgrund der überwiegenden intensiven Nutzung Strukturen oder Habitatrequisiten wie zum Beispiel Altgras- oder Hochstaudenfluren, Kies- und Sandflächen für artenschutzrechtlich relevante Insekten-, Reptilien- und Amphibiengruppen.

Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind daher nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Dem Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG im Rahmen der konkreten Vorhabengenehmigung abschließend zu prüfen sind.

6.0 Auswirkungen der Planung

Die 1. Änderung der Ergänzungssatzung führt zu einer Veränderung des Ortsbildes an dieser Stelle. Sie ist jedoch lokal nur begrenzt wirksam und nicht nachhaltig negativ, da sich der Bereich trotz ortsplanerisch als größere Baulücke darstellt.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Der Eingriff ist nicht so gravierend, dass Naturhaushalt und Ortsbild nachhaltig beeinträchtigt werden.

Nach vorläufiger Einschätzung und gemeindlichem Kenntnisstand ist nicht mit einem Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenmaßnahmen zu rechnen. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP wird als nicht notwendig erachtet.

NATURA 2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) und Schutzgüter i. S. des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sowie Waldflächen sind von der Aufstellung der Einbeziehungssatzung nicht betroffen. Es sind keine Vorhaben zulässig, für die nach dem Gesetz eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen wäre.

Wesentliche negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die 1. Änderung der Ergänzungssatzung Satzungen nicht zu erwarten.

Abgesehen von temporären Störungen während der Bauzeit werden keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Planungsgebiet selbst oder auf die umgebende Bebauung erwartet.

Prien a. Chiemsee, den

.....
Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister