

Markt Prien am Chiemsee
Landkreis Rosenheim



Entwicklungs- und Einbeziehungssatzung „Neugartenstraße/ Schulstraße“

Begründung

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung
und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

plg | Planungsgruppe
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Datum: 26.03.2025
Projekt: 24061

Marienstr. 3
83278 Traunstein
info@plg-strasser.de
www.plg-strasser.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Inhaltsverzeichnis

1.0 Anlass und Erforderlichkeit	1
2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum	1
3.0 Bestand und Planung	2
3.1 Bestand	2
3.2 Planung.....	4
4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsreglung	4
5.0 Artenschutzrechtliche Betrachtung	6
6.0 Auswirkungen der Planung	8

1.0 Anlass und Erforderlichkeit

Auf den durch die angrenzende Bebauung geprägten Grundstücken im planungsrechtlichen Außenbereich soll zur Nachverdichtung Baurecht geschaffen werden.

Bei der Einbeziehungsfläche im westlichen Teilbereich der Satzung handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die gemäß Flächennutzungsplan nicht als Baufläche dargestellt ist. Die einbezogene Fläche ist durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt.

Bei der Entwicklungsfläche handelt es sich um eine Teilfläche eines als Garten eines Wohngebäudes genutzten Grundstückes. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Im Randbereich des Grundstückes ist eine Grünfläche dargestellt.

Die Aufstellung der Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde. Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

2.0 Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich nordöstlich des Ortszentrums an der Schulstraße und Neugartenstraße.



Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: Bayernatlas

Beim Erweiterungsbereich handelt es sich um landwirtschaftliches Grünland ohne Gehölzstrukturen bzw. eine intensiv genutzte Gartenfläche mit einzelnen Siedlungsgehölzen.

Der Geltungsbereich der Satzung ist bauplanungsrechtlich als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

3.0 Bestand und Planung

3.1 Bestand

Darstellung in Bauleitplänen

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich der Satzung als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche dar.



Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan
Quelle: Markt Prien

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Bestand

Der Erweiterungsbereich ist im westlichen Teilbereich landwirtschaftlich als Wiese ohne wesentlichen Gehölzbestand genutzt. Der östliche Teilbereich ist als intensiver Garten mit einzelnen Siedlungsgehölzen genutzt. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnnutzung mit Gebäuden unterschiedlicher Größe geprägt.

Nördlich grenzt Wohnbebauung an, östlich, südlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen.

Im näheren Umfeld liegen keine Bau- oder Bodendenkmale.

Die Erschließung erfolgt über die Schul- bzw. Neugartenstraße.

Im näheren Umfeld liegen keine gesetzlich geschützten Flächen, das nächstgelegene Biotop liegt westlich der Prien.

Das Gelände ist weitgehend eben.

Das Satzungsgebiet liegt zum Teil innerhalb Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Prien. Hier ist mit Wassertiefen größer 0 – 0,5 m zu rechnen.



Abb. 3 Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Prien mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: Bayernatlas

In der Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut des LfU ist für das Satzungsgebiet lediglich 1 kleinere Senke im Randbereich dargestellt. Das gesamte Plangebiet ist als wassersensibler Bereich dargestellt. Hieraus resultieren keine zusätzlichen Gefahrenpotentiale.

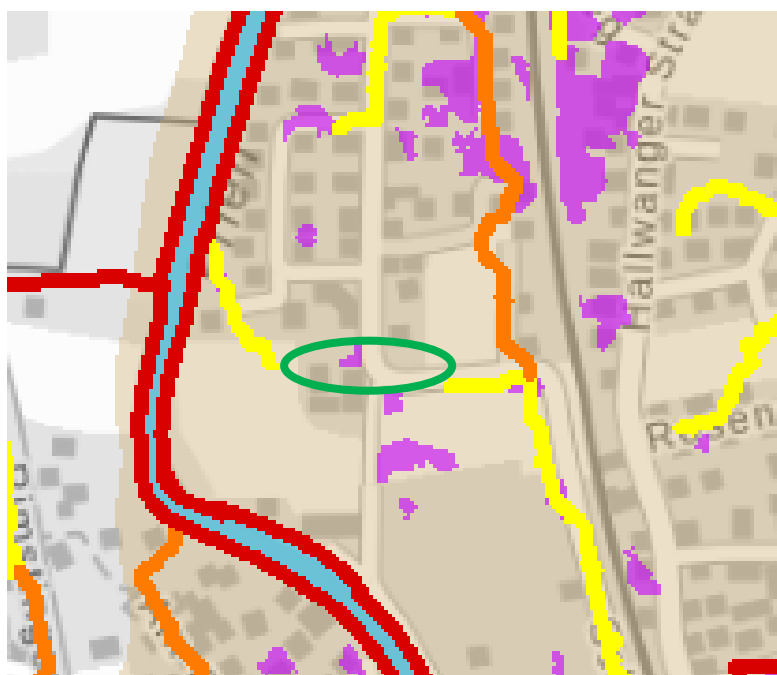


Abb. 4 Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut mit Kennzeichnung Plangebiet
Quelle: LfU

3.2 Planung

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

Gleichzeitig werden einzelne Festsetzungen getroffen, die aufgrund der Ortsrandlage ebenfalls aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich sind.

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.

Die im Flächennutzungsplan im östlichen Bereich dargestellte Grünfläche wird durch ein Pflanzgebot für 3 Bäume umgesetzt.

Im westlichen Teilbereich wird die überbaubare Grundstücksfläche straßennah festgesetzt, um den Charakter der bestehenden Bebauung fortzuführen.

4.0 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für das östliche Satzungsgebiet ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da dieser Bereich nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Der westliche Teilbereich wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einbezogen mit der Folge, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese wurde in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ erstellt.

Durch die Einbeziehung und geplante Bebauung einzelner Außenbereichsflächen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft begründet, der durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Die zur Bebauung einbezogene Flächen sind somit ausgleichsrelevant.

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.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild werden durch die Planung nicht erwartet.

Die eingriffsrelevante Fläche ist als Intensivgrünland G11 anzusprechen, das nachfolgende Foto zeigt die Fläche nördlich des landwirtschaftlichen Anwesens.

Die Flächengröße beträgt ca. 670 m².



Abb. 5 Eingriffsrelevante Fläche zwischen landwirtschaftlichem Anwesen und Wohnbauflächen

Quelle: PLG Strasser GmbH

Zur Eingriffsbeurteilung wird die vereinfachte Vorgehensweise gewählt, die maßgeblichen Beurteilungspunkte der Checkliste werden nachfolgend betrachtet.

Planungsvoraussetzung

Die Einbeziehungssatzung enthält Festsetzungen zur Grünordnung.

Vorhabentyp

Die Umgebung der Einbeziehungssatzung ist als Wohngebiet geprägt, demzufolge ist der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung als Wohngebiet einzustufen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich gem. § 34 BauGB an der Umgebungsbebauung und demzufolge ist nicht größer als 0,3.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

Das intensive Grünland besitzt eine geringe naturschutzfachliche Wertigkeit, Schutzgebiete der Abschnitte III und IIIq BayNatSchG sind nicht vorhanden, gesetzlich geschützte Biotopflächen sind nicht berührt, Waldflächen sind nicht betroffen.

In der Einbeziehungssatzung sind Maßnahmen zur Durchgrünung (Pflanzgebot) und Lebensraumverbesserung getroffen.

Schutzgut Boden

Die Versiegelung wird durch die mögliche GRZ von $\leq 0,3$ begrenzt, nicht überdachte Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten.

Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Grundwasserflurabstand vor, Quellen, Quellfluren und wasserführende Schichten (Hangwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche liegen nicht

vor. Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung sind für Stellplätze wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.

Schutzgut Klima / Luft

Kaltluftentstehungsgebiete oder Frischluftschneisen liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Einbeziehungssatzung grenzt an eine bestehende Bebauung an. Die Einbeziehungssatzung befindet sich in ebener Lage am Ortsrand und beeinträchtigt keine exponierten weit-hin sichtbaren Höhenrücken / Hanglagen oder kulturhistorisch bzw. landschaftsprägenden Erholungsräume.

Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen ist eine Einbindung in die Landschaft und den Ortsrand gewährleistet.

Fazit:

Die Fragen der Checkliste können somit alle mit „ja“ beantwortet werden, ein Ausgleichsbedarf besteht nicht, Ausgleich ist nicht erforderlich.

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, entgegenstehen (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). Biotop- oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.

Biotop- liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches.

Der östliche Änderungsbereich ist intensiv als landwirtschaftliches Grünland ohne Gehölze bzw. im Osten als Garten genutzt. Gebäude oder Schuppen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. 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.



Abb. 6 Eingriffsrelevante Fläche westlich der Schulstraße zwischen landwirtschaftlichem Anwesen und Wohnbauflächen, Gehölze und weitere Habitatstrukturen fehlen.

Quelle: PLG Strasser GmbH



Abb. 7 Fläche östlich der Schulstraße als Hausgarten ohne Gebäude oder Schuppen, nur vereinzelt kleinere Ziergehölze vorhanden, Rasennutzung, Habitatstrukturen fehlen.

Quelle: PLG Strasser GmbH

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

Artenschutzrechtliche 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 Satzungserweiterung 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 bauplanungsrechtlicher Lage im Außenbereich 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 Satzung nicht zu erwarten. Die bauliche Nutzung der einbezogenen Grundstücksflächen stellt einen ausgleichsrelevanten Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt dar. Unter Anwendung der vereinfachten Vorgehensweise der Eingriffsregelung ist kein Ausgleichsbedarf zu erbringen.

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