



## **Bebauungsplan „Chiemseeufer“**

11. Änderung

im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner  
Lisa Helminger, M.Sc. Geographie

Datum: 29.04.2022

Projekt: 22012

Hauptbüro Traunstein  
Äußere Rosenheimer Str. 25  
83278 Traunstein  
Tel. +49/(0)861/98987-0  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de

---

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Erforderlichkeit .....	1
2	Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
3	Verfahren.....	1
4	Bestand und Ausgangssituation.....	2
5	Planung .....	4
6	Begründung der Festsetzungen .....	4
7	Auswirkungen .....	5
8	Eingriffsbilanzierung .....	5
9	Artenschutzrecht.....	6

## 1 Anlass und Erforderlichkeit

Für die Grundstücke mit der Flur Nr. 352/2 und 352/3 der Gemarkung Chieming liegt ein Bauvorhaben vor. Der bestehende Bebauungsplan „Chiemseeufer“ lässt das Vorhaben in der geplanten Form nicht zu. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen muss der bestehende Bebauungsplan „Chiemseeufer“ geändert werden.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung. Das Vorhaben richtet sich nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

## 2 Geltungsbereich und Lage im Raum

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich im Südwesten des Siedlungsgebiets der Gemeinde Chieming. Er umfasst die beiden Grundstücke mit der Flur Nr. 352/2 und 352/3 der Gemarkung Chieming, Gemeinde Chieming.



Abbildung 1: Übersicht Geltungsbereich mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) (Kartengrundlage: Digitales Orthofoto 2020 (Bayernatlas 2022) & Digitale Flurkarte (Gemeinde 2021))

## 3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanänderung liegt aufgrund der geplanten Bebauung grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nachdem es sich bei dem Vorhaben jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist aufgrund des beschleunigten Verfahrens kein Ausgleich erforderlich. Allerdings sind darüber hinaus die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen (s. Kap. 8 & 9).

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

#### 4 Bestand und Ausgangssituation

Die Bebauungsplanänderung umfasst eine ca. 1240 m<sup>2</sup> große Fläche, die sich aus den beiden Grundstücken Flur Nrn. 352 /2 (ca. 867 m<sup>2</sup>) und 352/3 (ca. 373 m<sup>2</sup>) zusammensetzt. Der Geltungsbereich liegt auf ca. 525,50 m ü.NN und fällt nach Südwesten um ca. 1 m ab.

Auf dem straßenzugewandten Grundstück befindet sich ein einstöckiges Gebäude mit Garage sowie ein Gartenhäuschen aus Holz. Entlang der Grenze des Grundstücks Flur Nr. 352/2 verlaufen nahezu durchgängig Heckenstrukturen (Laub und Nadelgehölze) zur Randeingrünung. Die Freiflächen sind von gepflegten Rasen gekennzeichnet, die auf eine intensive Hausgartennutzung schließen lassen.



Abbildung 2:

Aufnahme des Bestandsgebäudes im März 2022

Der Änderungsbereich schließt im Norden an den Siedlungskern des Ortszentrums an. Auf östlicher Seite trennt die Grabenstätter Straße (St 2096) das Grundstück vom Pfeffersee. Im Süden und Westen grenzt das Grundstück an eine landwirtschaftliche Fläche, die als Grünland bewirtschaftet wird.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die erwähnte Staatsstraße im Osten (Grabenstätter Straße) und ist somit an die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angeschlossen. Grundsätzlich bietet die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ausreichende Kapazitäten für das geplanten Bauvorhaben.

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD (Stand v. 23.02.2022) sind weder innerhalb noch unmittelbar angrenzend an das Planungsgebiet Bau- und Bodendenkmale verzeichnet. Die nächstgelegenen Bodendenkmale befinden sich zwischen 35 und 100 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Dabei handelt es sich um eine Siedlung des Spätneolithikums (Chamer Kultur) sowie der abgegangenen Kirche des Mittelalters und der frühen Neuzeit (St. Peter in Chieming) mit zugehörigem Friedhof (D-1-8141-0012), einen Burgstall des hohen Mittelalters (D-1-8141-0118) und Körpergräber der späten römischen Kaiserzeit (D 1-8141-0015). Etwa 250 m nordöstlich ist mit einem villenartigen Wohnhaus (D-1-89-114-4) das nächste Baudenkmal verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 23.03.2022).

Laut Umweltatlas für Naturgefahren des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das überplante Gebiet trotz der Nähe zum Chiemsee (ca. 110 m) weder in einem hochwassergefährdeten noch in einem wassersensiblen Bereich (Online-Abfrage vom 23.03.2022),



grenzt jedoch in östlicher Richtung an den Pfeffersee, einem Toteisloch, das in den wassersensiblen Bereich fällt. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Krebsbach, der etwa 200 m nördlich vorbeifließt bis er in den Chiemsee mündet.

Das Planungsgebiets liegt zwar nicht in einem Naturschutzgebiet, Biosphärenreservat oder Schutzgebiet der Natura 2000, ist aber Teil des Landschaftsschutzgebiets zum Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete (ID LSG-00396.01). Durch die Nähe zum Chiemsee und zum Pfeffersee grenzt der Geltungsbereich unmittelbar an das Biotop Pfeffersee bei Chieming (Nr. 8141-0005) sowie das Vogelschutzgebiet Chiemseegebiet mit Alz (ID 8140-471) und das FFH-Gebiet Chiemsee (Nr. 8140372) (Umwelatlas, Online-Abfrage vom 23.03.2022).



Abbildung 3: Umliegende Naturschutzgebiete mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs (rot) (Umwelatlas 2022 © Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Chiemseeufer“ aus dem Jahr 1997. Für die überplanten Grundstücke liegen keine Änderungen vor.



Abbildung 4: Auszug aus dem Bebauungsplan „Chiemseeufer“ der Gemeinde Chieming (2003) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (Gemeinde 2022)

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Dorfgebiet, das hintere Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nachdem der Flächennutzungsplan aber keine parzellenscharfe Darstellung enthält und sich die geplante Bebauung auf dem östlichen Bereich beschränkt, kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Falls es zu einer anderen Einschätzung kommt, kann

der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden, da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Chieming mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot) (Gemeinde 2022)

## 5 Planung

Die vorliegende Planung sieht den Abriss des Bestandsgebäudes einschließlich der Nebenanlagen vor. An gleicher Stelle soll ein zweistöckiges Gebäude mit vier Wohneinheiten, die überwiegend als Ferienwohnungen dienen, errichtet werden. Die benötigten Stellplätze für den ruhenden Verkehr sollen in einer Tiefgarage Platz finden.

Der bestehende Bebauungsplan lässt das Vorhaben in geplanter Form derzeit nicht zu. Aus diesem Grund beschloss der Gemeinderat die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans mit der Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Anzahl an Wohneinheiten.

## 6 Begründung der Festsetzungen

Die Bebauungsplanänderung ersetzt für Ihren Geltungsbereich den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Chiemseeufer“ (11.03.1997). Die Änderung beinhaltet planungsrelevanten Festsetzungen durch Planzeichen und Text. Im Übrigen gelten die Festsetzungen durch Text des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Im Folgenden werden lediglich neue und geänderte Festsetzungen erläutert, im Übrigen wird auf die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Chiemseeufer“ verwiesen.

Die Art der baulichen Nutzung als MD bleibt bestehen, weil sich nördlich des Geltungsbereichs ein landwirtschaftlicher Betrieb befindet. Nach aktuellem Kenntnisstand wird dieser zwar derzeit nicht genutzt, der Bestand ließe eine Wiederaufnahme des Betriebs aber jederzeit zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale seitliche Wandhöhe und die Grundflächenzahl GRZ bestimmt. Die maximal zulässige Wandhöhe wird geringfügig erhöht. Als Bezugspunkt für OK.FFB.EG wird eine Höchstgrenze in m ü.NN festgesetzt. Die GRZ orientiert sich an der geplanten Nutzung des Geltungsbereichs. Für eine verbesserte Nutzbarkeit darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet, da die Höhenentwicklung durch die maximal zulässige Wandhöhe ausreichend definiert ist. Die Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO werden eingehalten. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, wie etwa des Orts- und Landschaftsbilds, findet nicht statt.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung sind durch die Baugrenzen beschränkt. Sie wurden im Vergleich zum bestehenden Baurecht vergrößert und orientieren sich an der vorliegenden Planung. Im Sinne eines Planungsspielraums sind geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenze für Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten in begrenztem Ausmaß zulässig. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse sind sichergestellt.

Der Stellplatzbedarf soll in Form einer Tiefgarage gedeckt werden. Für die Gestaltungsfreiheiten sind Tiefgaragen im gesamten Geltungsbereich zugelassen. Die Ausdehnung regelt sich durch die GRZ II. Lediglich die Zufahrt wurde im Sinne kurzer Erschließungswege und zur Vermeidung übermäßiger Bodenversiegelung festgesetzt. Eine Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist zulässig.

Für geplanten Nachverdichtung wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten erhöht. Die planerische Vorstellung der Gemeinde sieht im Geltungsbereich mindestens zwei Ferienwohnungen vor.

Für eine harmonische Dachlandschaft sind entsprechende dem rechtskräftigen Bebauungsplan für Hauptgebäude nur Satteldächer mit mittigem First und einer Dachneigung zwischen 20° und 30° zulässig. Die durch Planzeichen festgesetzte Firstrichtung berücksichtigt den Baubestand und das nördlich angrenzende Wohnhaus. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch Pultdächer mit einer Neigung von mind. 10° bzw. begrünte Flachdächer zulässig.

Um die Durchgrünung des Grundstücks sicherzustellen, sind entsprechende Mindestpflanzgebote unter Berücksichtigung der Mindestpflanzgebote festgesetzt. Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Da die vorliegende Planung den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Gehölzentnahme, bzw. Rodung der bestehenden Bäume und Heckenstrukturen vorsieht, gelten zum Schutz von Gebäudebrütern und anderen Lebewesen vorsorglich Abriss- und Rodungszeiträume außerhalb der Vogelbrutzeit.

## **7 Auswirkungen**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird grundsätzlich in die Belange von Natur und Landschaft eingegriffen, bzw. neuer Grund und Boden in Anspruch genommen. Dieser Eingriff wird in Bezug auf das bestehende Baurecht aber nur geringfügig erhöht. Außerdem handelt es sich um eine Verdichtungsmaßnahme und Nutzung einer bereits bebauten Fläche, die einem Eingriff in Grund und Boden an anderer Stelle vorbeugt.

Dadurch dass sich der Änderungsbereich unmittelbar an der südlichen Ortseinfahrt befindet, ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung Auswirkungen für das Ortsbild. Das geplante Vorhaben fügt sich jedoch in die nördliche Umgebungsbebauung ein und entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale und Schutzgebiete im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

## **8 Eingriffsbilanzierung**

Da das geplante Vorhaben eine vergrößerte Grundfläche des Hauptgebäudes und die Errichtung einer Tiefgarage zur Folge hat, kommt es durch die Bebauungsplanänderung grundsätzlich zu einem Eingriff in Grund und Boden. Das Bauvorhaben gilt jedoch als Maßnahme der Nachverdichtung im Innenbereich im Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Ausgleichspflicht wird durch die Bebauungsplanänderung somit nicht erforderlich.

## 9 Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes 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).

### Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten

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.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach §13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden. Ein Vorkommen gebäudebrütender Populationen kann jedoch nicht zur Gänze ausgeschlossen werden. Durch die Lage zwischen den Naura2000-Gebieten (s. Abb. 3) befindet sich der Geltungsbereich im größeren Einflussgebiet für saisonal brütende Vogelarten. Diese Fläche ist jedoch kein Bestandteil der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgelöst. Vorsorglich werden dennoch Abbruch- und Rodungszeiträume als Maßnahmen zur Vermeidung vorhabensbedingter Schädigung- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten festgesetzt.

Dem städtebaulichen 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.

Chieming, den .....

.....  
Stefan Reichelt  
Erster Bürgermeister

F:\PROJEKTE\22012\_BP\_Chiemseeufer\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\21155 Begründung 11. BPlan Ändrg. Chiemseeufer.docx