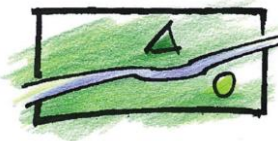


Umweltprüfung

für die 1. Änderung des B- Plans Nr. 60 „Tennishalle“, sowie für die 7. Flächennutzungsplanänderung, Marktgemeinde Prien am Chiemsee



Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzman
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr.48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031/220 51 84
info@umweltundplanung.de

Bearbeitung:
Dipl. Ing. S. Schwarzmann,

Rosenheim, Juni 2026

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Für den vorliegenden Änderungsbereich gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 60 „Tennishalle“ der Gemeinde Prien am Chiemsee aus dem Jahr 1995. Dieser Bebauungsplan erfasst jedoch nicht den gesamten Bereich des bestehenden Campingplatzes und setzt im Wesentlichen die Errichtung einer Tennisanlage fest. Die tatsächlich vorhandene Nutzung auf den überplanten Flurstücken weicht hiervon ab. Der Bereich ist derzeit geprägt durch einen bestehenden Campingplatz sowie ein Wohngebäude mit Gastronomiebetrieb und Ferienwohnungen einschließlich zugehöriger Nebengebäude.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bestehenden Campingplatzes sowie für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums für betriebszugehörige Personen und weiterer Ferienwohnungen zu schaffen.

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurde bereits 2017 das erste Mal aufgenommen. Aufgrund der langen Planungspause von 2020 bis heute und der teilweise geänderten Ausgangssituation in Bezug auf den Geltungsbereich, soll das Verfahren neu begonnen werden.

Mit der vorgesehenen Wiederaufnahme des Verfahrens nach längerer Unterbrechung wird an der bisherigen Planung im Grundsatz festgehalten. Gegenüber dem ursprünglichen Planungsstand ergibt sich lediglich eine Anpassung des Geltungsbereichs im südlichen Teilbereich. Vor diesem Hintergrund wird von einer vollständigen Neuerstellung der Umweltprüfung abgesehen. Stattdessen erfolgt eine fachliche Überprüfung und Fortschreibung der vorliegenden Umweltprüfung unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage sowie der zwischenzeitlich realisierten Maßnahmen.

Auf dem Flurstück befindet sich derzeit ein Wohnhaus mit Betriebswohnungen und Ferienwohnungen. Ebenso befinden sich hier Nebengebäude (Garagen, Waschhaus, Betriebsräume), die für den Campingplatzbetrieb unumgänglich sind. Die Vorgaben der Bebauungsplanänderung orientieren sich am Gebäudebestand.

Für den Änderungsbereich liegt der Urbebauungsplan Nr. 60 „Tennishalle“ aus dem Jahr 1995 vor. Dieser reicht jedoch nur in den südlichen Teil des Campingplatzes. Der vorhandene Gebäudebestand sowie die Campingflächen werden darin nicht erfasst.

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße 2092, südlich der Einfahrt zur Ur-schallinger Straße am südwestlichen Ortsrand von Prien am Chiemsee.

Das Grundstück wird teilweise als Campingplatz genutzt und teilweise als extensive Grünlandfläche bewirtschaftet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Neben den allgemeinen Gesetzen, wie Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Immissionsgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall die fachlichen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes, in der Form, in der sie im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde enthalten sind beachtet.

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umfang des geplanten Baugebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche und Sondergebiet Sport/Erholung dargestellt.

Der letzte Stand des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde ist der 5.7.2006.

Es sind darin keine für den Vorhabensraum relevanten Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ in drei Stufen: geringe, mäßige und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

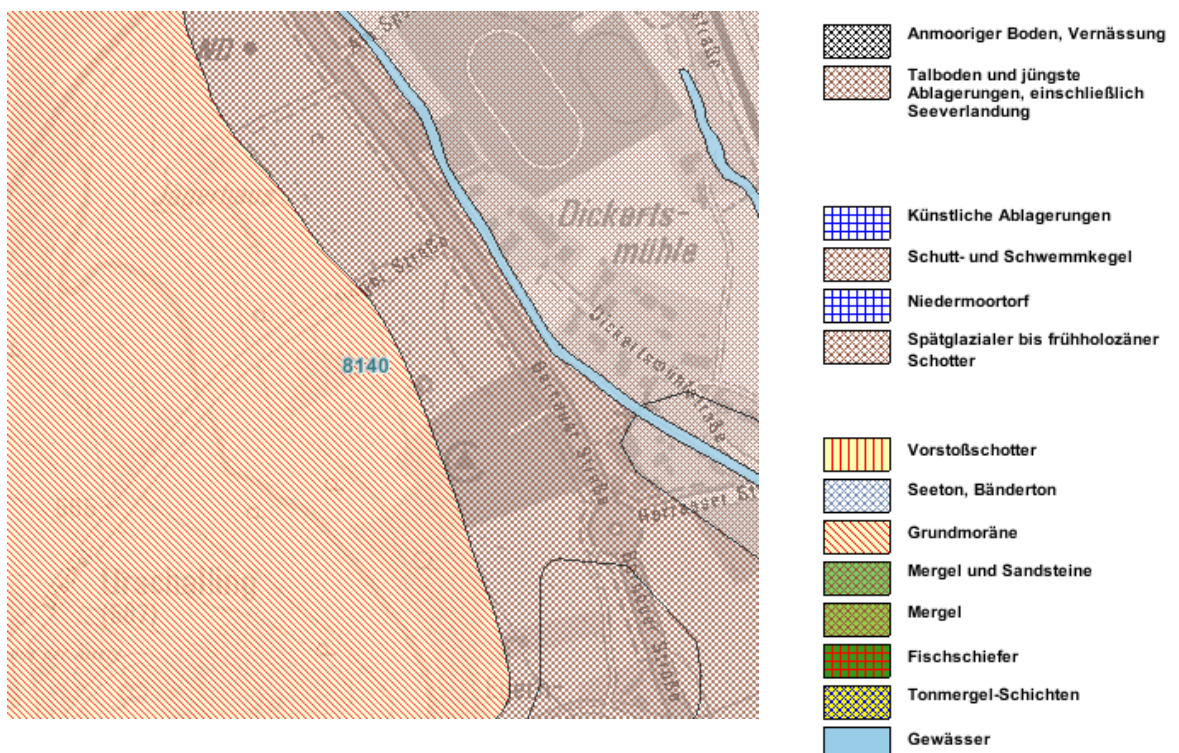
Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Schutzgut Boden

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 038- A „Jungmoränenlandschaft des Inn- Chiemsee- Gletschers.“

Die geologische Karte weist für den Hauptteil des Planungsgebietes im Osten „Talboden und jüngste Ablagerungen, einschließlich Seeverlandung „ und für den Hangbereich im Westen „Grundmoräne“ mit dem Zusatz "reich an Geschiebemergel" aus.



In der Jungmoränenlandschaft sind tiefgründige (Para-) Braunerden, in exponierten Lagen auch flachgründige (Para-) Rendzinen anzutreffen.

Der Boden im Planungsgebiet wird momentan als Stellfläche für den Campingplatz und als extensive Grünlandfläche genutzt. Im größten Teil des Campingplatzes (freie Stellplätze) ist der Boden unversiegelt und kann seine Funktionen wie Grundwasser-entstehungsfläche, Puffer, Filter Lebensraum für Bodenlebewesen etc. erfüllen so lange keine Zelte, Wohnmobile etc. darauf abgestellt sind. Der Boden bei den Dauercampers und im Bereich der Gebäude ist versiegelt.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Neuversiegelung im Bereich der geplanten Gebäude und durch Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet.

Eine Versiegelung findet jedoch nur auf einem sehr kleinen Teil des Planungsgebietes statt, der restliche Teil des neu hinzugekommenen Planungsgebietes im Norden der Fläche soll als Standort für mobile Ferienbungalows oder für größere Zelte verwendet werden.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten. Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung des Geländes sowie durch die Nutzung für mobile Campingbungalows entstehen voraussichtlich keine betriebsbedingten Belastungen des Bodens.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen (s.u.), wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen etc.) können die Auswirkungen leicht reduzieren.

Ergebnis:

Aufgrund der vergleichsweise geringen zusätzlichen Versiegelung sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung und Bewertung:

Oberflächengewässer:

Mehrere kleine Bachläufe bzw. Gräben sind im Planungsgebiet vorhanden.

Am Nordrand des Planungsgebietes verläuft ein, am Gehölzrand im Westen entspringender Bach, der im oberen Drittel jedoch verrohrt ist. Danach fließt er offen in einem ca. 0,5m breiten geradlinigen Bachbett an der gesamten Nordgrenze entlang.

Ein weiterer kleiner Bach verläuft, ebenfalls aus dem Gehölz im Westen kommend, in einem mit Erlen bewachsenen Einschnitt nach Osten um dann im Bereich des Campingplatzes als schmaler wasserführender Graben weiterzuführen.
Er ist im unteren, östlichen Bereich des Campingplatzes verrohrt.
Ein dritter Bachlauf, der aus dem Gehölz im Westen kommt, verläuft nördlich der Flurnummer 1434 in einem kurzen Abschnitt als offener Graben. Den Rest seines Verlaufes im Campingplatz ist verrohrt.

Grundwasser:

Zu den Grundwasserverhältnissen und zu den Versickerungseigenschaften des Bodens liegen keine Angaben vor.
Mit einem hohen Grundwasserstand ist zu rechnen.
Der Hangbereich im Westen weist Vernässungen auf, die auf einen wenig wasserduchlässigen Boden hindeuten.

Baubedingte Auswirkungen:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.
Diese Gefährdung ist im Planungsbereich als nicht sehr hoch anzusehen, da bei den vorhandenen Böden mit einer eher schlechten Versickerungseignung zu rechnen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die spätere Nutzung des Planungsgebietes

Problematisch ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.
Das anfallende Oberflächenwasser wird in den im Osten des Planungsgebietes verlaufenden Graben geleitet, der als Vorfluter dient und sein Wasser dem Mühlbach zuführt.

Ergebnis:

Die vorhandenen Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht negativ betroffen.
Durch die Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nicht zu rechnen.
Aufgrund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer auf dem Plangebiet wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern.
Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.
Für das Schutzgut Wasser ist daher mit geringen Auswirkungen zu rechnen.

Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit (Ssymank) D66 `Voralpines Moor- und Hügelland` sowie in der Naturraum-Untereinheit ABSP 038-A „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes“. Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche befindet sich außerhalb von regionalen Grünzügen und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Auf der gegenüberliegenden Seite der angrenzenden ST 2092 liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen“.

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße 2092, südlich der Einfahrt zur Urschallinger Straße am südwestlichen Ortsrand von Prien am Chiemsee.

Das Grundstück wird teilweise als Campingplatz genutzt und teilweise als extensive Grünlandfläche bewirtschaftet.

Im genehmigten Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist der Umfang des geplanten Baugebietes als landwirtschaftliche Nutzfläche und Sondergebiet Sport/Erholung dargestellt.

Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Fläche des Planungsgebietes ist derzeit teilversiegelt.

Der Boden im Planungsgebiet wird momentan als Stellfläche für den Campingplatz und als extensive Grünlandfläche genutzt. Im größten Teil des Campingplatzes (freie Stellplätze) ist der Boden unversiegelt. Der Boden im Bereich der Dauercamper und der Gebäude ist versiegelt.

Die Erweiterungsfläche für die Campingnutzung im Süden liegt auf einer Fläche, für die bereits Baurecht (Tennishalle und Stellplätze) besteht.

Die Erweiterungsfläche im Norden betrifft lediglich Stellflächen für mobile Wohnheime. Da es sich bei den mobilen Wohnheimen um nicht ortsfeste Gebäude handelt, wird keine Flächenversiegelung an sich verursacht.

Es sind für das Schutzgut Fläche deshalb Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen. Der Bebauungsplan löst eine naturschutzrechtliche Ausgleichserfordernis aus. (siehe Kap. 4.2)

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind aufgrund seiner Größe und Lage insgesamt Beeinträchtigungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung und Bewertung:

Prien am Chiemsee wird dem Klimabezirk „Oberbayerisches Alpenvorland“ zugeordnet.

Die klimatischen Faktoren wie Niederschlag, Temperatur, Wind, Nebel, Dauer der Vegetationsperiode usw. werden durch die geographische Lage am Alpenrand maßgeblich bestimmt.

Charakteristisch sind die häufig auftretenden Föhnwinde und Staueffekte, die gerade im Frühjahr und im Herbst die Vegetationszeit verlängern.

Die mittleren Niederschläge liegen bei ca. 1.300 mm, die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen +7 und + 8°C.

Einflüsse auf das lokale Mikroklima sind gegeben durch die Relief- und Höhenunterschiede im Gemeindegebiet sowie durch die verschiedenen Flächennutzungen.

Offene landwirtschaftlich genutzte Flächen wirken in der Regel als Kaltluftentstehungsgebiete.

Talräume sind bei Inversionslagen Kaltluftammelgebiete und Abflußbahnen.

Da das Planungsgebiet an einem in Richtung Osten geneigten Hang liegt kann hier die entstehende Kaltluft nach Osten ins Chiemseebecken abfließen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Mobilheime entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Errichtung der Mobilheime entstehen voraussichtlich keine zusätzlichen Belastungen.

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Klima / Luft keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen / Tiere

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt an der Staatsstraße 2092, südlich der Einfahrt zur Urschallinger Straße am südwestlichen Ortsrand von Prien.

Es beinhaltet einen Teilbereich des Biotops der bayerischen Biotopkartierung mit der Nummer 8140-0170 "Schwarz- und Grauerlenbestände, Gehölzsaum an Rinnsal, Hochstaudenfluren und kleinflächiges Laubgehölz an O-exponiertem Hang östlich Urschalling", welches an der westlichen Grenze des Planungsgebietes liegt.

Ca. 50% der Biotopfläche unterliegen dem gesetzlichen Schutz nach Art. 30 BNatSchG.

Es kommen keine nach EG- Richtlinie geschützten Lebensräume oder Arten im Gebiet des Bebauungsplanes vor.

Das Biotop ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Planungsgebiet mit Biotop:



Quelle: Bayernatlas

Im bereits durchgeführten ersten Verfahrensschritt im Jahr 2018 wurde in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde angemerkt, dass sich die Campingnutzung nach und nach in den Gehölzbestand ausweitet. Die betreffende Fläche wurde daraufhin zurückgebaut und wieder der Natur überlassen.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 15.04.2026.

Bei der Bestandsaufnahme wurden vor allem die Veränderungen in Bezug zur Bestandsaufnahme für die Umweltprüfung (10.3.2015) aus dem „alten“, nicht zu Ende geführten Verfahren aufgenommen.

Im Nordwesten der Sondergebietsfläche 1 liegt östlich des biotopkartierten Gehölzes eine Grünlandfläche, welche im Jahr 2015 noch intensiv als Mähwiese genutzt wurde, in den letzten Jahren jedoch durch Schafbeweidung genutzt wird. Im oberen, etwas steileren Bereich zeigen sich hier vernässte Stellen (Binsenbewuchs)

2015



2026



Die Wiesenfläche war 2015 nach Norden zur Landschaft noch offen. In der Zwischenzeit wurde jedoch teilweise die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehene Gehölzpflanzung an der Grenze des B-Plan – Gebietes ausgeführt.

Wiesenfläche ohne Eingrünung 2015



Eingrünung bis zur Mitte 2026



Die einreihige Bepflanzung mit Wildsträuchern reicht nur bis zur Mitte der SO-grenze, da auch hier nur die Campingplatznutzung stattfindet, der westliche Teil der Wiese ist durch einen Holzplankenzaun von der Campingwiese abgetrennt und wird als Schafweide genutzt.

Die Bepflanzung wird wie eine Schnitthecke gepflegt. Um den Ausgleichscharakter zu wahren sollte sie sich als freiwachsende Hecke entwickeln können.



An der Westgrenze des Planungsgebietes verläuft das erwähnte biotopkartierte Gehölz. Im mittleren Hangbereich zieht sich das Gehölz weiter ins Planungsgebiet hinein. Es ist an dieser Stelle nicht mehr biotopkartiert. vorherrschende Arten sind Schwarzerlen. Quellige Randbereiche mit Carex- Bewuchs.

Bachbegleitendes Gehölz in der Hangmitte. 2015



2026



Eine kleinere ehemalige aufgeschotterte Fläche am Biotoprand wurde zwischenzeitlich zurückgebaut und ist wieder mit einer feuchten Hochstaudenflur bewachsen.



Der Campingplatz selbst ist mit einzelnstehenden Birken und Fichten überstellt, welche die Stellplätze beschatten und begrünen. Schnitthecken aus Fichte, Liguster und Hainbuche unterteilen die Stellplätze

2015



2026



Die westlich an das Sondergebiet 3 (Betriebsgebäude) anschließende Campingplatzfläche wurde im Vergleich zum ersten nicht mehr weitergeführten Verfahren verkleinert.

Die südlich des Erschließungsweges liegende einreihige Campingplatznutzung wurde zur Landschaft hin mit einer Buchenhecke eingefasst. Auch die Maschinenhalle ist durch eine Buchenhecke eingegrünt.



Aussagen zu vorhandenen Tierarten im Planungsgebiet liegen nicht vor.
Aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der Staatsstraße und aufgrund des doch stark frequentierten Campingplatzes ist nicht damit zu rechnen, dass seltene Tierarten im Planungsgebiet vorkommen.
Die vorhandenen Gehölze haben jedoch sicherlich eine gewisse Bedeutung für einige Vogelarten und Insekten.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird nicht in den Gehölzbestand eingegriffen.
Es kann allerdings während der Bauphase zu einer temporären Lärm- und Staubbelastung der Gehölze kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Negative Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt des Planungsgebietes sind durch die Anlage an sich sowie durch den Betrieb des Campingplatzes nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Es sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Prien, direkt an der Staatsstraße 2092.

Die vorhandene Bebauung gruppiert sich um den Einfahrtsbereich zum Campingplatz im Osten.

Direkt daran anschließend nach Westen steigt das Gelände an.

Hier liegt der Campingplatz mit seinen einzelnen Stellplätzen, die mit einzelstehenden Birken und Fichten und geschnittenen Hecken aus Fichte, Liguster und Hainbuche durchgrünt ist.

Entlang der Staatsstraße im Osten ist der Campingplatz von einem grünen Wall begrenzt. Im Westen liegt ein biotopkartiertes Gehölz.

Auf der Nordostseite befinden sich ein Weidengehölz und einzelstehende Bäume, die den Campingplatz hier eingrünen.

Auf der Süd- und die Nordseite des Campingplatzes wurden einreihige Strauchhecken mit heimischen Arten gepflanzt, die der Eingrünung dienen.

Die Landschaft mit dem vorhandenen Hangbereich ist geprägt durch den Campingplatz, die bestehenden Gehölze, die intensive landwirtschaftliche Nutzung der im Süden und Norden anschließenden Grünland- und Ackerflächen und vor allem durch die breite Asphaltfläche der Staatsstraße im Osten.

Baubedingte Auswirkungen:

Für die Dauer der Bauzeit kann es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc. kommen.

Durch die Planung selbst wird das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der geringen Bebauungszunahme und durch die mobilen Campinghäuschen nur wenig verändert.

Das Bauvolumen der zu erstellenden Gebäude orientiert sich an der bestehenden Bebauung.

Durch die Baumaßnahme kann die Grenze des bisherig etwas auseinanderfließenden Campingplatzes am Ortsrand im Süden und Norden neu definiert werden. Durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen kann eine Minimierung der Eingriffe für dieses Schutzgut erreicht werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind durch die vorgesehene Baumaßnahme nur Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten, die durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen weiterhin verringert werden können.

Schutzgut Mensch

Lärm:

Beschreibung und Bewertung:

Im Osten des Planungsgebietes grenzt die Staatsstraße 2092 an.

Dadurch ist eine Vorbelastung des Gebietes vorhanden.

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert über die bestehende Zuwegung an der Bernauer Straße (Staatsstraße). Die Funktionsfähigkeit der Zufahrt wird mit einer Verkehrsuntersuchung des Büros „gevas humberg & partner“ vom Oktober 2025 nachgewiesen.

Baubedingte Auswirkungen:

Für das Umfeld der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen (Betriebsleiterfamilie und Angestellte) sowie für die Campingplatznutzer ergeben sich gewisse Beeinträchtigungen durch Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen vor allem während der Bauzeit.

Die Erholungsnutzung rund um den Campingplatz wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Errichtung der Mobilheimen und den geplanten kleineren Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

Erholung:

Beschreibung und Bewertung:

Das Planungsgebiet selbst dient der Erholungsnutzung, welche durch die Erweiterung des bestehenden Campingplatzes verstärkt wird.

Laut des Ortsplanes der Marktgemeinde Prien am Chiemsee verläuft der von Urschalling kommende Fuß und Radweg, der in Richtung Harrasser Straße weiterführt, parallel zur Staatsstraße am Campingplatzgelände entlang.

Die vorgesehene Planung hat keinen Einfluss auf den bestehenden Rad- und Wanderweg.

Erschütterungen:

Es liegen keine Untersuchungen über Erschütterungen im Planungsgebiet vor.

Elektromagnetische Felder:

Es liegen keine Untersuchungen über elektromagnetische Felder im Planungsraum vor.

Erholung

Für die Erholungsnutzung des Gebietes, wird sich durch die Erweiterungsplanung eine Verbesserung ergeben.

Natürliche und künstliche Beleuchtung:

Im Bereich des Sondergebietes ist nicht mit zusätzlichen Lichtimmissionen durch die Neubebauung zu rechnen.

Zusammenfassung der Auswirkungen:

Ergebnis:

Baubedingt wird es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der in der Nähe des Bauvorhabens wohnenden und arbeitenden Menschen sowie für die Campingplatznutzer selbst kommen. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Für die Erholungsnutzung im Umfeld des Bebauungsplanes wird sich keine Veränderung zum gegenwärtigen Zustand ergeben.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

2.2 Weitere Umweltauswirkungen

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung:

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Art und Menge der erzeugten Abfälle wird sich im Vergleich zum Bestand nicht wesentlich ändern.

Das Schmutzwasser wird wie bisher an die öffentliche Kanalisation in der Bernauer Straße geleitet. Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. in den best. Vorfluter geleitet. Der Wasseranschluss erfolgt ebenfalls von der Bernauer Straße.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt als auch Ereignisse die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können.

Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Gebieten eines Extremhochwasserereignisses (HQ-extrem).

Prien am Chiemsee gehört zur Erdbebenzone 0 sowie zur Untergrundklasse S. Es wurden somit keine Risiken festgestellt.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet bzw. umgebaut, wobei regenerative Baustoffe bestmöglich eingesetzt werden sollen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:

Die Gebäude werden nach dem Stand der Technik errichtet bzw. umgebaut.
Die Energieversorgung der Gebäude findet wie bisher statt.
Die Stromversorgung erfolgt über das Leistungsnetz des Stromversorgers von der Bernauer Straße aus.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Gebiet wie bisher durch die bestehende Bebauung und Campingplatznutzung sowie durch die landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche geprägt.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden würden entfallen.

Die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild und Pflanzen / Tiere würden nicht durch die Eingrünung des Gebietes mit Baum- und Strauchpflanzungen profitieren.

Allerdings ist zu beachten, dass langfristig eine Nicht – Bebauung der Fläche unwahrscheinlich ist. Durch die Lage am Ortsrand von Prien und durch das bestehende Baurecht auf der Fläche würde das Planungsgebiet früher oder später einer Bebauung zugeführt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. §1 Abs. 5 BauGB
- Wiederverwendung des abgetragenen Mutterbodens in den zukünftigen Grünflächen, soweit möglich
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß.
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung durch Versickerungseinrichtungen auf den Flächen des Planungsgebietes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Klima / Luft

- Die Pflanzung von Strauchgruppen zur Eingrünung des Planungsgebietes kann entstehende Stäube binden und der Aufheizung der Flächen entgegenwirken (nur bedingt mikroklimatisch und lufthygienisch wirksam)

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Tiere

- Neupflanzung einer 1 reihigen Strauchpflanzung im Norden und im Süden des Planungsgebietes.
Die Strauchpflanzung im Norden wird durch die Pflanzung mehrerer Einzelbäume ergänzt.
Auch nach Westen werden noch 4 weitere Bäume zur Eingrünung gepflanzt.
- Keine Einzäunung des Gebietes

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Neupflanzung einer 1 reihigen Strauchpflanzung im Norden und im Süden des Planungsgebietes.
Die Strauchpflanzung im Norden wird durch die Pflanzung mehrerer Einzelbäume ergänzt.
Auch nach Westen werden noch 4 weitere Bäume zur Eingrünung gepflanzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch

- Neupflanzung einer 1 reihigen Strauchpflanzung im Norden und im Süden des Planungsgebietes.
- Die Strauchpflanzung im Norden wird durch die Pflanzung mehrerer Einzelbäume ergänzt.
Auch nach Westen werden noch 4 weitere Bäume zur Eingrünung gepflanzt.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für dieses Schutzgut sind keine Vermeidungsmaßnahmen geplant

4.2 Ausgleichsmaßnahme

Das Verfahren zur Bebauungsplanänderung wurde bereits 2017 das erste Mal aufgenommen.

Nachdem die damalige Ausgleichsberechnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) angelehnt war und nach Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde für das Erweiterungsgebiet im Norden abgewandelt wurde, wird auch die Ausgleichsberechnung im neuen Verfahren an den „alten“ Leitfaden angelehnt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gem. Leitfaden

a) Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung:

Bestehender Campingplatz inkl. versiegelter Flächen (Gebäude, Wege) und randlicher Grünflächen	ca. 21.730 m ²	Kategorie I
Intensiv genutzte Grünlandflächen Im Süden und Nordwesten	ca. 12.264 m ²	Kategorie I
Gehölzflächen (nicht betroffen)	ca. 184 m ²	Kategorie III

b) Einstufung des Plangebietes entsprechend Planung Bebauungsplan

Die Erweiterungsfläche für die Campingnutzung im Süden liegt auf einer Fläche, für die bereits Baurecht (Tennishalle und Stellplätze) besteht.

Sie wird demgemäß nicht für eine Ausgleichsberechnung herangezogen.

Es wird lediglich die Neuversiegelung im Bereich des bestehenden Campingplatzes für die neuen Gebäuden (SO 1 und SO 3) sowie die Erweiterungsfläche im Norden des SO 1 berechnet.

c) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und des Ausgleichsbedarfs

Für die Neubebauungen (Erweiterung Wohnhaus für Betriebsleiter sowie Maschinenhalle) wird die reine Neuversiegelung berechnet (rote Flächen)

Neue Versiegelung ca.	200 m ² x 1,0	200 m ²
-----------------------	--------------------------	--------------------

Da im Sondergebiet keine GRZ festgelegt ist, wurde in einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde für die nachträglich zum Campingplatz hinzugekommenen Flächen auf Flurstück 1437 ein Ausgleichsfaktor festgelegt (rosafarbene Fläche).

Im Gegensatz zur ursprünglichen Planung bezieht sich die Berechnung nicht nur auf die Fläche der Mobilheime sondern auf die gesamte Fläche des neu einbezogenen Flurstücks 1437.

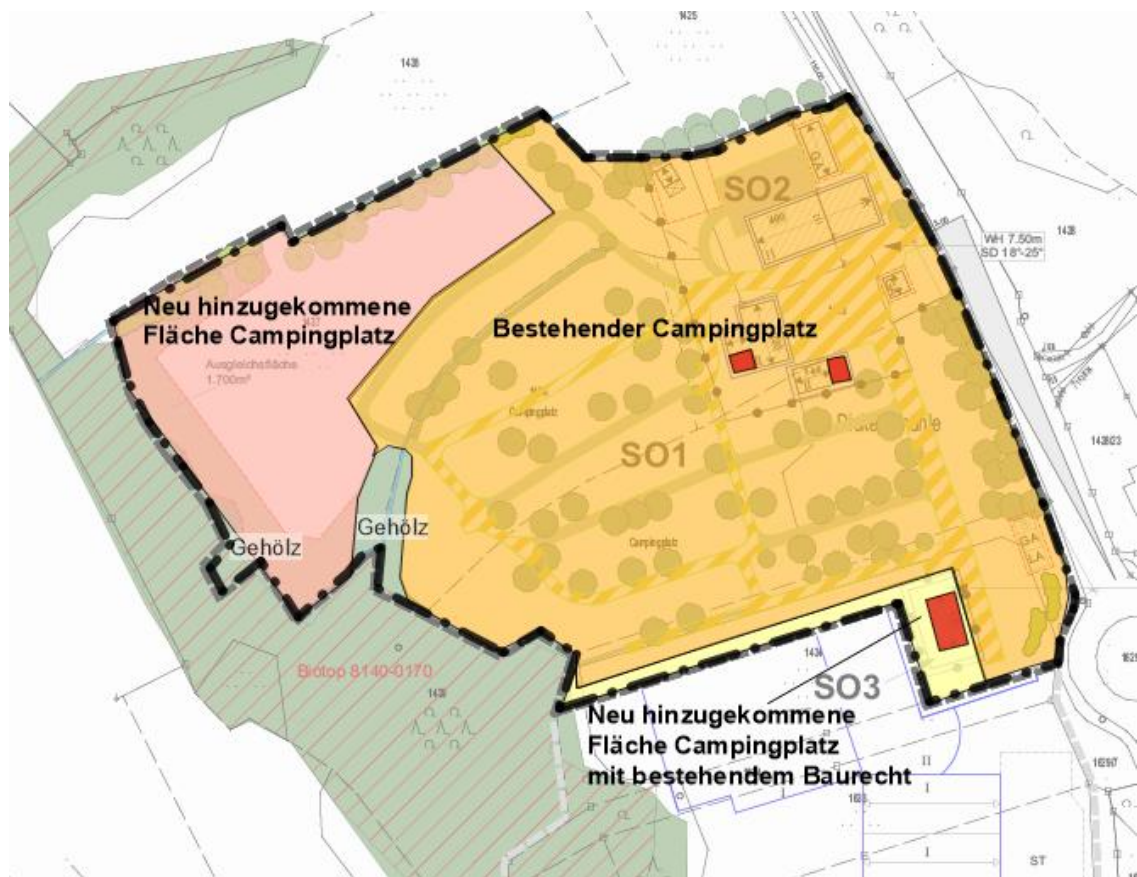
Da es sich bei den mobilen Wohnheimen, die auch nur auf einer Teilfläche im Nordosten der Erweiterungsfläche liegen, um nicht ortsfeste Gebäude handelt, welche

keine Flächenversiegelung an sich verursachen und aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen im Süden und im Norden wird hier der Ausgleichsfaktor von 0,2 angesetzt

Erweiterungsfläche auf Flurnummer 1437 $6.700 \text{ m}^2 \times 0,2 =$ 1.340 m^2

Gesamtausgleichsverpflichtung $200 \text{ m}^2 + 1.340 \text{ m}^2$ **1.540 m²**

Planausschnitt:



d) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.540 m² wird innerhalb der B- Plan – Fläche auf der Flurnummer 1437 nachgewiesen.

Es soll auf der durch Beweidung intensiv genutzten Grünlandfläche im Anschluss an das biotopkartierte Gehölz im Westen sowie an das bachbegleitende Gehölz im Süden eine Flächenextensivierung stattfinden, so dass sich auf einer Fläche von ca. 1.540 m² eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G212) entwickeln kann.

Entwicklungsziel:

Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland. (G212)

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Grünlandfläche wird momentan durch Schafbeweidung genutzt.

Die Ausgleichsfläche wird zur Standweide hin abgezaunt.

Hier ist 2-mal jährlich eine stoßweise Schafbeweidung mit langer Pause (2 - 3 Monate) zwischen den Weidegängen zugelassen, so dass sich im Gegensatz zur intensiver genutzten Standweide eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche entwickeln kann.

Die Ausgleichsfläche ist auch im Winter, wenn kein Weidezaun aufgebaut ist durch Pflöcke gegenüber der umliegenden Nutzung abzugrenzen.

Im Gegensatz zur „alten“ Umweltprüfung wird die nördliche Eingrünung nicht in die Ausgleichsmaßnahme einbezogen. Die teilweise zwischenzeitlich bereits ausgeführte Bepflanzung an der nordöstlichen Grenze wird als Minimierungsmaßnahme berechnet.

Die bereits gepflanzte Strauchhecke soll durch 4-5 einzelne zusätzliche Baumpflanzungen aufgewertet werden. Die Hecke soll sich als freiwachsende Hecke entwickeln können. Pflegeeingriffe durch Schnittmaßnahmen sollen nur alle 5 Jahre in Abschnitten durchgeführt werden.

Auch nach Westen werden noch 4 weitere Bäume zur Eingrünung gepflanzt.

Pflanzliste:

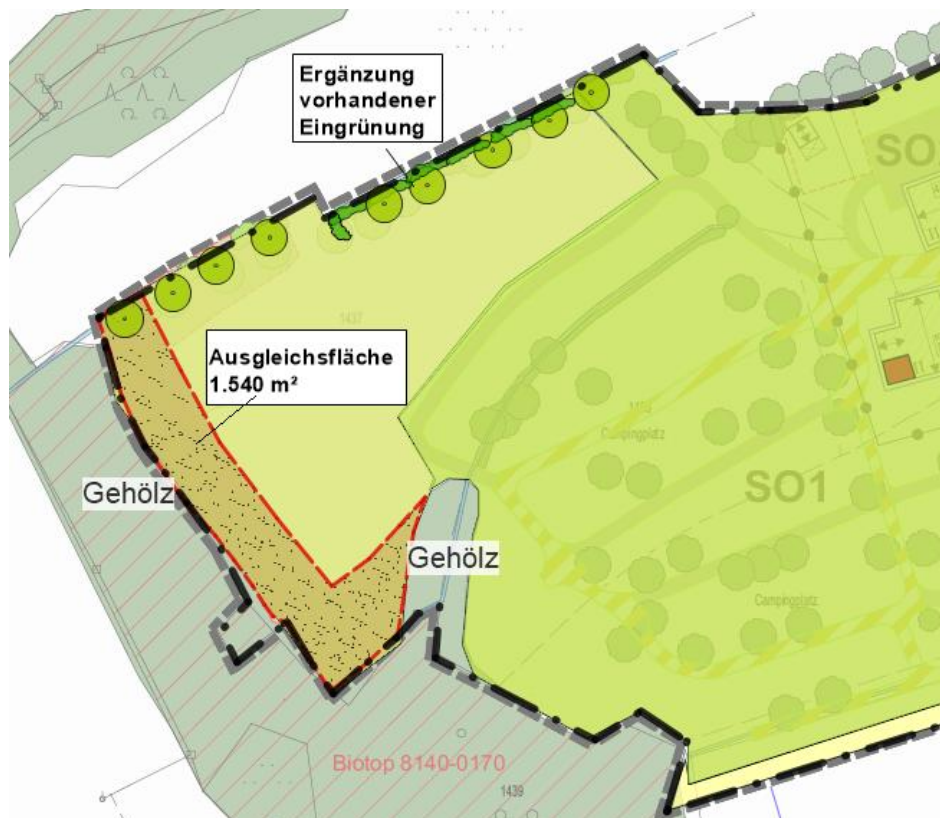
Einzelstehende Hochstämme, Pflanzgröße StU 18 - 20

Artenliste Bäume :

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus padus
Quercus robur

Feldahorn
Hainbuche
Traubenkirsche
Stieleiche

Planausschnitt:



5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine Erweiterungsplanung eines bestehenden B- Planes handelt gab es keine weiteren Alternativstandorte- oder Überlegungen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

Für die Umweltprüfung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal – argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben des Arten- und Biotopschutzprogramms des Landkreises Rosenheim sowie Angaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Prien am Chiemsee sowie die Internetseite FINWEB des LfU verwendet.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Vegetation im Planungsgebiet erfolgte am 15.04.2022.

Diese wurde verglichen mit der alten Bestandsaufnahme vom 10.03.2015.

Die ursprüngliche Festlegung des Ausgleichsfaktors erfolgte nach einer Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Rosenheim am 13.03.2017.

Die angepasste Berechnung mit der Einbeziehung der gesamten Flurnummer 1437 erfolgte aufgrund der Einwendungen der Naturschutzbehörde im ersten, nicht mehr weitergeführten Verfahren.

Technische Schwierigkeiten und Kenntnislücken gab es keine.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Generell ist es sinnvoll die Überwachung auf solche Umstände zu konzentrieren, die bereits dem Umweltbericht zu Grunde lagen und bei denen Prognoseunsicherheit besteht.

Auf den geplanten Ausgleichsflächen soll nach einer Frist von ca. 5 Jahren überprüft werden, ob die vorgesehenen Pflegemaßnahmen zur Erreichung des jeweiligen Entwicklungszieles der Flächen dienen (Zielkontrolle). Bei Bedarf müssen die notwendigen Pflegemaßnahmen angepasst werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Betroffenheit der Schutzgüter ist aus nachfolgender Tabelle abzulesen

Schutzgut	Baubed. Auswirkung	Anlagebed. Auswirkung	Betriebsbed. Auswirkung	Ergebnis bez. auf die Erheblichkeit
Boden	mittel	gering	gering	mittel
Wasser / Oberflächengewässer	keine	keine	keine	keine
Wasser / Grundwasser	gering	keine	keine	gering
Klima / Luft	gering	keine	keine	gering
Pflanzen / Tiere	gering	keine	keine	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering	gering	keine	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	keine	Verbesserung möglich	keine	Verbesserung möglich
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Es ist ersichtlich, dass die Planung bezogen auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Pflanzen / Tiere, Orts- und Landschaftsbild und Mensch keine oder aber nur geringe Auswirkungen haben wird (dies gilt bei Beachtung der genannten Vermeidungsmaßnahmen).

Die meisten Auswirkungen entstehen durch den Baubetrieb.

Lediglich für das Schutzgut Boden ergeben sich Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit, und dies vor allem während der Bauzeit durch das Abschieben, Verdichten und Versiegeln des Bodens.

Wie unter Punkt 4.1 dargestellt sind zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffe vorgesehen.

Die unter Punkt 4.2. bezeichneten, demnach verbleibenden nachteiligen Umweltauswirkungen werden durch Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Berechnung kompensiert.

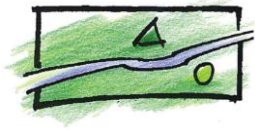
Der erforderliche Ausgleichsbedarf von 1.540 m² wird im B- Plan auf der Flurnummer 1437 nachgewiesen.

Es soll auf der durch Beweidung intensiv genutzten Grünlandfläche im Anschluss an das biotopkartierte Gehölz im Westen sowie an das bachbegleitende Gehölz im Süden eine Flächenextensivierung stattfinden, so dass sich auf einer Fläche von ca. 1.540 m² eine mäßig extensiv genutzte artenreiche Grünlandfläche (G212) entwickeln kann.

Im Gegensatz zur „alten“ Umweltprüfung wird die nördliche Eingrünung nicht in die Ausgleichsmaßnahme einbezogen. Die teilweise zwischenzeitlich bereits ausgeführte Bepflanzung an der nordöstlichen Grenze wird als Minimierungsmaßnahme berechnet.

Die bereits gepflanzte Strauchhecke soll durch 4-5 einzelne zusätzliche Baumpflanzungen aufgewertet werden. Die Hecke soll sich als freiwachsende Hecke entwickeln können. Pflegeeingriffe durch Schnittmaßnahmen sollen nur alle 5 Jahre in Abschnitten durchgeführt werden. Auch nach Westen werden noch 4 weitere Bäume zur Eingrünung gepflanzt.

Auftragnehmer:



Umwelt und Planung
S. Schwarzmänn
J. Schneider
Landschaftsarchitekten
Münchnerstr. 48
83022 Rosenheim
Tel.: 08031-220 51 84
info@umweltundplanung.de

S. Schwarzmänn

.....
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sabine Schwarzmänn