

Markt Prien a. Chiemsee
Landkreis Rosenheim



9. Änderung Flächennutzungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. allgemeiner naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

Datum 24.06.2026

Projekt: 26040

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.-Ing Andreas Jurina, Stadtplaner

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Lea Baumer, M. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Bestehende Bauleitplanung	2
3.1 Flächennutzungsplan	2
4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen	2
4.1 Bestand	2
4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler	2
4.1.2 Verkehrserschließung	3
4.1.3 Technische Infrastruktur	3
4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung	3
4.2 Änderung	5
4.3 Alternativen	5
5. Auswirkungen der Planung	5
5.1 Ortsbild	5
5.2 Verkehr	5
5.3 Technische Infrastruktur	6
6. Umweltbericht	6
6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	6
6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	8
6.3 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG	9
6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes	9
6.5 Merkmale des Vorhabens	12
6.5.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)	12
6.5.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft	13
6.5.3 Abfallerzeugung	13
6.5.4 Umweltverschmutzung und Belästigung	13
6.5.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe	13
6.5.6 Energiebedarf und Energieverbrauch	14
6.5.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	14
6.5.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	15
6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
6.7 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
6.7.1 Schutzgut Mensch	15
6.7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	17

6.7.3	Schutzgut Fläche	20
6.7.4	Schutzgut Boden.....	21
6.7.5	Schutzgut Wasser	22
6.7.6	Klima und Lufthygiene.....	24
6.7.7	Schutzgut Landschaftsbild	25
6.7.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
6.7.9	Wechselwirkungen.....	27
6.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	28
6.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	28
6.10	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	29
6.10.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	29
6.10.2	Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	31
6.10.3	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich.....	31
6.10.4	Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppe	31
6.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen).....	32
6.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	32
6.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	33
6.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	33
Literatur- und Quellenverzeichnis		35

1. Anlass und Erforderlichkeit

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung des östlichen Teils des bisherigen Sondergebietes „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Tourismusstandortes zu schaffen und damit eine zeitgemäße, standortgerechte Nachnutzung bzw. Weiterentwicklung des Areals zu ermöglichen. Im Zuge der Entwicklung dieser Grundstücksflächen wurde auch die künftige Nutzung der ehemaligen Frauenklinik betrachtet: auch diese Grundstücke werden in das touristische Konzept einbezogen und gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Grundstücken in ein mögliches bauliches Entwicklungskonzept einbezogen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten touristischen Funktion angepasst.

Um das geänderte städtebauliche Konzept umzusetzen, muss der Flächennutzungsplan geändert werden.

2. Landes- und Regionalplanung

Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Prien a. Chiemsee ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Mittelzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Alpengebiet und im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Dem Tourismus und der Erholung kommt eine besondere Bedeutung zu (RP 18 B VI 1 G). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die regionaler „Erlebniswelten“ genutzt werden.

Die Marktgemeinde wird dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet. Entsprechend den fachlichen Zielen des Regionalplanes sollen raumbezogene Nutzungen nur unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und des Naturhaushalts vorgesehen werden (RP 18 B VI 3 Z).

Der Regionalplan führt für die im Westen des Chiemsees liegenden Gemeinden weiter aus, dass das Angebot zur Naherholung maßvoll erweitert werden soll (RP 18 B VI 4.4 G).

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

3. Bestehende Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde stellt den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“, bzw. am südlichen Rand als Grünfläche dar.



Abb. 1 Auszug aus Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Prien a. Chiemsee (Plangebiet schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: Markt Prien a. Chiemsee

4. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen

4.1 Bestand

4.1.1 Bauliches Umfeld, ausgeübte Nutzung und Denkmäler

Das Plangebiet liegt etwa 370 m westlich des Chiemsees, unmittelbar angrenzend zur Ernsdorfer Straße, in der Gemarkung und Gemeinde Prien a. Chiemsee und hat eine Größe von etwa 0,897 ha.



Abb. 2 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Für das Plangebiet liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Der Änderungsbereich wird derzeit im Norden als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Der Baubestand der früheren Frauenklinik im Süden wird durch eine Arztpraxis und Asylunterkunft genutzt.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Schwesternwohnheim der Romed Kliniken.

Im Süden schließen landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen an.

Im Westen liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, an die sich in einer Entfernung von etwa 230 m ein Ferienhausgebiet anschließt.

Im Norden, im Anschluss zur Ernsdorfer Straße schließt an den Änderungsbereich eine Wohnbebauung an.



Abb. 3 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas

Baudenkmale oder Bodendenkmale sind weder im Gebiet noch in dessen Umfeld vorhanden.

4.1.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung besteht bereits unmittelbar von der Ernsdorfer Straße sowie über die Dr. Siebert Straße.

4.1.3 Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung ist bereits vorhanden.

Trinkwasserversorgung:	kommunale Wasserversorgung
Schmutzwasser:	Abwasserzweckverband Simssee
Elektrische Energie:	Bayernwerk
Niederschlagswasser:	Versickerung

4.1.4 Naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG (\"Chiemsee-Schutzverordnung\")“ (ID: LSG-00396.01) südlich unmittelbar angrenzend zum Änderungsbereich. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (8140-372), „Chiemsee mit Alz“ und das Vogelschutzgebiet (8140-471) „Chiemseegebiet mit Alz“ befinden sich etwa 370 m östlich der Planung.

Innerhalb und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen der Biotopkartierung Bayern (siehe folgende Abbildung). Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in einer Entfernung von etwa 310 m.

Im Umkreis befinden sich keine naturschutzrechtlichen Ausgleich- oder Ersatz- bzw. Ökokontoflächen.

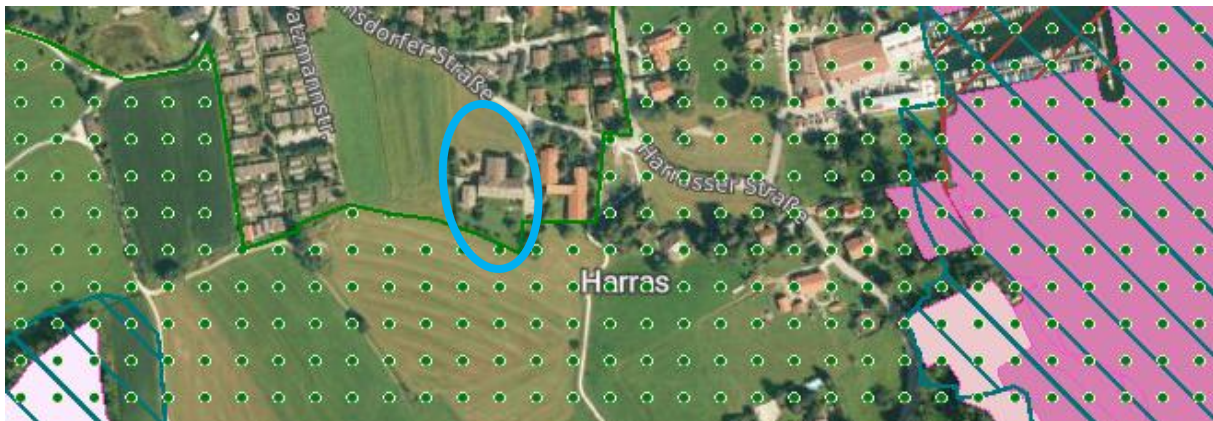


Abb. 4 Schutzgebiete in der Umgebung (schraffiert. FFH Gebiet, vollflächig: Biotop) – ohne Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Weitere detaillierte Ausführungen sind dem Umweltbericht, Kapitel „Schutzgut Pflanzen und Tiere“ dieser Begründung zu entnehmen.

Grünordnung / Gehölzbestand

Das Planungsgebiet ist derzeit im unbebauten nördlichen Bereich als Grünland ausgeprägt. Nach derzeitigem Kenntnisstand handelt es sich bei der Fläche um eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche. Innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen befindet sich kein Gehölzbestand.

Das unmittelbare Umfeld der Bebauung im südlichen Teilbereich ist durch eine Gartennutzung mit siedlungstypischem Gehölzbestand aus einzelnen Bäumen und Sträuchern, sowie einer geschnittenen Hainbuchenhecke nach Westen geprägt.

Höhenlage / Topografie

Das Gelände ist nicht vollständig eben, es steigt von Osten nach Westen und von Süden nach Norden leicht an.

Fließgewässer

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Fließgewässer.

Gefährdungen durch Wasser und sonstige Gefahren

Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets bzw. innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche HQ100.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Anstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

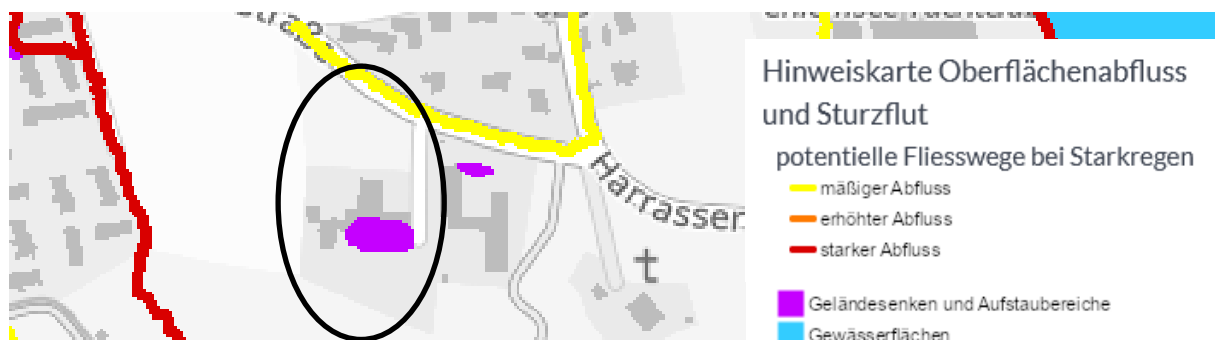


Abb. 5 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch schwarz umrandet) – o.M.
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Boden / Geologie / Hydrogeologie

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich durch die bestehende Bebauung um weit- hin überprägte Böden.

Der natürliche Bodenaufbau für das Gebiet wird nach der Übersichtsbodenkarte UEBK von Bayern wie fol- gend klassifiziert: „34b fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kies- führendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“.

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Ge- schiebemergel (Till, matrixgestützt, würmeiszeitlich)“. Die Gesteinskunde wird als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differen- zierung“ (Legendeneinheit [W,U,g]) beschrieben.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasser- stand tiefer als 20 m. Stau- oder Haftnässe ist gering bis deutlich, bereits ab 0,8 m räumlich wechselnd vorhanden. Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Detaillierte Angaben über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

4.2 Änderung

Anstelle des Sondergebietes „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ wird der Änderungsbereich als Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO dargestellt.

4.3 Alternativen

Grundsätzlich gibt es als Alternative die Nullvariante, also den Verzicht auf die Änderung des Flächennut- zungsplanes. Diese Variante ist möglich, dann bleibt die Darstellung als Sondergebiet „Klinik bzw. Kurein- richtungen“ bestehen, der Flächennutzungsplan steht dann einer touristischen Nutzung entgegen. Ein Be- bauungsplan für touristische Nutzung könnte dann nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Geprüft wurde auch, ob eine größere Ausdehnung des Änderungsbereiches sinnvoll ist. Hierfür besteht nach derzeitigem Stand jedoch kein Bedarf.

Ein zu kleiner Änderungsbereich bietet für die geplante Entwicklung zu wenig Spielraum.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsbild

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird lediglich die zulässige Art der baulichen Nutzung geändert, die Ausdehnung der dargestellten Fläche wird nicht verändert.

Dadurch wird sich das Erscheinungsbild der Fläche nicht verändern.

Insgesamt ist daher nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- oder Landschaftsbildes zu rech- nen.

5.2 Verkehr

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung wird nicht zwangsläufig zu einer wesentlichen Veränderung des Verkehrsaufkommens führen. Die verkehrlichen Auswirkungen können erst auf der Basis eines konkre- ten Vorhabens beurteilt werden.

Der Standort ist direkt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Verkehrliche Auswirkungen stehen einer Änderung des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

5.3 Technische Infrastruktur.

Der Standort kann an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Die Infrastruktur besitzt ausreichende Kapazität.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung sind weitergehenden Untersuchungen erforderlich.

6. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung und seinen Inhalten grundsätzlich an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“).

6.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung des östlichen Teils des bisherigen Sondergebietes „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Tourismusstandortes zu schaffen und damit eine zeitgemäße, standortgerechte Nachnutzung bzw. Weiterentwicklung des Areals zu ermöglichen. Im Zuge der Entwicklung dieser Grundstücksflächen wurde auch die künftige Nutzung der ehemaligen Frauenklinik betrachtet: auch diese Grundstücke werden in das touristische Konzept einbezogen und gemeinsam mit den nördlich angrenzenden Grundstücken in ein mögliches bauliches Entwicklungskonzept einbezogen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten touristischen Funktion angepasst.

Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Prien a. Chiemsee ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 (RP 18) als Mittelzentrum eingestuft. Die Gemeinde liegt im Alpengebiet und im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2).

Die natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen zum Schutz einer gesunden Umwelt, eines funktionsfähigen Naturhaushaltes sowie der Tier- und Pflanzenwelt dauerhaft gesichert werden. Alle Nutzungsansprüche an die natürlichen Lebensgrundlagen sollen auf eine nachhaltige Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts abgestimmt werden (RP 18 B I 1. G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und

- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Dem Tourismus und der Erholung kommt eine besondere Bedeutung zu (RP 18 B VI 1 G). Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit des Tourismus soll das Angebot weiter verbessert, aktualisiert und saisonal stärker ausgeglichen werden. Dabei sollen die Möglichkeiten des sanften Tourismus und die regionaler „Erlebnisswelten“ genutzt werden.

Die Marktgemeinde wird dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet. Entsprechend den fachlichen Zielen des Regionalplanes sollen raumbezogene Nutzungen nur unter besonderer Berücksichtigung des Landschaftscharakters und des Naturhaushalts vorgesehen werden (RP 18 B VI 3 Z).

Der Regionalplan führt für die im Westen des Chiemsees liegenden Gemeinden weiter aus, dass das Angebot zur Naherholung maßvoll erweitert werden soll (RP 18 B VI 4.4 G).

Die Bauleitplanung berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Das Plangebiet liegt etwa 370 m westlich des Chiemsees, unmittelbar angrenzend zur Ernsdorfer Straße, in der Gemarkung und Gemeinde Prien a. Chiemsee, auf den Flur. Nrn. 1319/9, 1319/10, 1319/4, 1319/12, 1319/11, 1319/8, 1319/7, 1319/5, und 1319/6 und hat eine Größe von etwa 0,897 ha.



Abb. 6 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde stellt den Bereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik“, bzw. am südlichen Rand als Grünfläche dar.

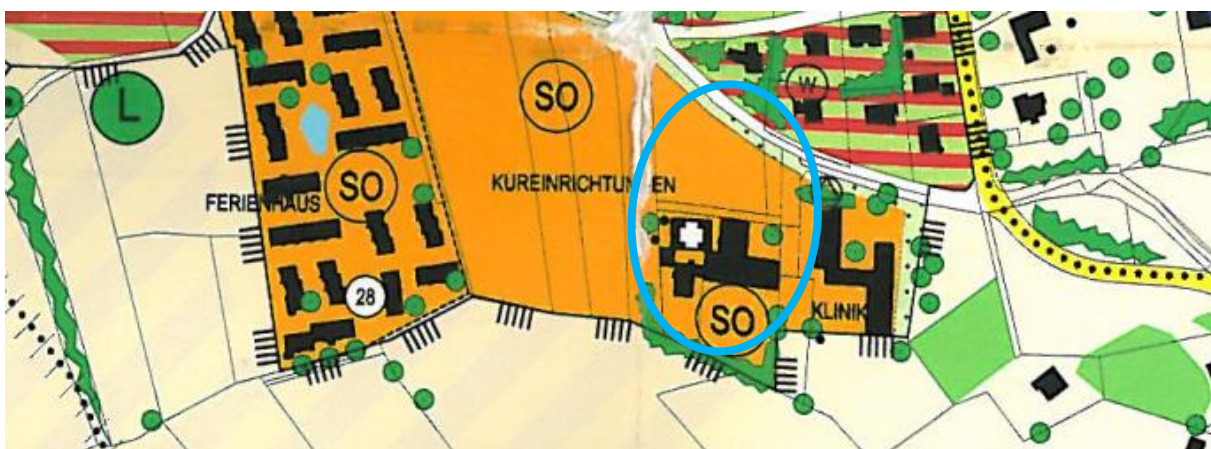


Abb. 7 Auszug aus Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Prien a. Chiemsee (Plangebiet schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: Markt Prien a. Chiemsee

Ausgangssituation

Für das Planareal liegt bisher kein Bebauungsplan vor.

Der Änderungsbereich wird derzeit im Norden als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die Gebäude der ehemaligen Frauenklinik werden derzeit als Arztpraxis und Asylunterkunft genutzt.

Östlich des Plangebiets befindet sich ein Schwesternwohnheim der Kliniken.

Im Süden schließen landwirtschaftliche Grün- und Ackerflächen an.

Im Westen liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Grünflächen, die sich in einer Entfernung von etwa 230 m ein Ferienhausgebiet anschließen.

Im Norden, im Anschluss zur Ernsdorfer Straße, schließt an den Änderungsbereich eine Wohnbebauung an.



Abb. 8 Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Änderungsbereich befindet sich in leicht erhöhter Lage, das Gelände fällt Richtung Norden mit einem gleichmäßigen Gefälle von etwa 2 % ab.

6.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwandlung des östlichen Teils des bisherigen Sondergebietes „Klinik“ in ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Tourismusstandortes zu schaffen und damit eine zeitgemäße, standortgerechte Nachnutzung bzw. Weiterentwicklung des Areals zu ermöglichen. Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der geplanten touristischen Funktion angepasst.

Der räumliche Umfang des Änderungsbereichs bleibt auf das bestehende Sondergebiet beschränkt. Eine Inanspruchnahme darüberhinausgehender Flächen ist nicht vorgesehen. Zur Wahrung eines harmonischen Übergangs zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft wird im Flächennutzungsplan entlang der südlichen und westlichen Grenze des Sondergebietes künftig eine Ortsrandeingrünung dargestellt. Diese Grünfläche dient der landschaftlichen Einbindung der geplanten baulichen Anlagen, der Minderung optischer Beeinträchtigungen sowie der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes.

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus der vorgesehenen Umnutzung und Weiterentwicklung eines bereits für die bauliche Entwicklung vorgesehenen Standortes. Eine neue Inanspruchnahme bislang unbebauter, landwirtschaftlich genutzter Flächen wird durch die Planung vermieden. Damit folgt die Flächennutzungsplanänderung dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB, indem bestehende Siedlungsflächen einer neuen, wirtschaftlich und funktional sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Insgesamt beschränkt sich der durch die Planung ausgelöste Flächenbedarf auf das notwendige Maß, das zur Umsetzung der touristischen Nutzung sowie zur Herstellung der vorgesehenen Ortsrandeingrünung erforderlich ist.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist ggf. ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich (siehe dazu Kap. 6.9).

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Änderungsbereich	
Flächennutzung	Planung [ha] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Bereich der Flächennutzungsplanänderung	ca. 0,853 ha
Bauflächen	
- Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“	ca. 0,756 ha
Grün- / Freiflächen	ca. 0,097 ha

Tab. 1 Überblick Flächenbilanzierung

6.3 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches unterliegen Flächennutzungspläne grundsätzlich der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 2a BauGB). Diese strategische Umweltprüfung (SUP) prüft die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter.

Eine darüberhinausgehende „spezielle“ Umweltprüfung – etwa eine förmliche UVP nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – ist für eine Flächennutzungsplanänderung nur dann erforderlich, wenn durch die Planung unmittelbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet wird.

Anlage 1 des UVPG (Nr. 18 ff.) regelt die UVP-Pflicht bzw. UVP-Vorprüfung für touristische Vorhaben wie Beherbergungsbetriebe, Ferienanlagen oder Campingplätze. Die UVP-Pflicht knüpft hierbei stets an konkrete Vorhaben mit definierten Merkmalen (z. B. Größe, Bettenzahl, Flächeninanspruchnahme, Lage in Schutzgebieten) an. Diese Vorhabenparameter liegen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung noch nicht ausreichend bestimmt vor.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar und begründet noch kein genehmigungsfähiges Einzelvorhaben.

6.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BImSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV, 18. BImSchV, TA Licht	– Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, – gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, – Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Die umliegenden Nutzungen werden durch die Erweiterung der Entwicklung eines Sondergebiets „Fremdenverkehr und Tourismus“ nach derzeitigem Kenntnisstand nicht nachteilig beeinträchtigt.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	– Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, – Innenentwicklung, – Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, – Begrenzung der Versiegelung, – Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, – Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. In Waldflächen wird nicht eingegriffen. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Eine Untersuchung artenschutzrechtlicher Belange wurde durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Umweltbericht eingearbeitet. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Die Flächennutzungsplanänderung sieht Flächen zur Ortsrandeingrünung vor, um die Wirkung der Planung auf die umliegende offene Landschaft zu vermindern. Diese sind auf der Ebene des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung bestehender Bepflanzungen näher zu bestimmen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion.
WHG, BauGB	– Grundwasser- und Fließgewässerschutz, – Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, – Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, – Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen,	Innerhalb und angrenzend zum Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche, oder eines gesicherten Überschwemmungsgebiets. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Detaillierte Erkenntnisse über den Grundwasserstand liegen bislang nicht vor.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
	– Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu. Die Planung sichert wichtige Grünachsen für den Kalt- und Frischluftzufluss. In Waldflächen wird nicht eingegriffen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass · die biologische Vielfalt, · die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie · die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu untersuchen und zu bilanzieren. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dieser Bebauungsplanänderung nicht betroffen. In Waldflächen wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind planungsrelevante Artvorkommen im Änderungsbereich nicht auszuschließen. Nach derzeitiger Einschätzung ist auf Ebene einer konkreten Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt zu treffen (Minimierungsmaßnahmen). Der Flächennutzungsplan kennzeichnet Flächen, die auf Ebene des Bebauungsplans durch Eingrünungen unter Berücksichtigung bestehender Bepflanzungen näher zu entwickeln sind.
BauGB i. V. m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert. Die überschlägige Bilanzierung dient der Orientierung des auf Ebene des Bebauungsplans zu erwartenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzend an das Planungsgebiet. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Der Markt Prien a. Chiemsee ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als Mittelzentrum der Region 18 Südostoberbayern dargestellt. - Entsprechend Regionalplan wird als besonderes Ziel die Wiedervernässung- und Rekultivierungsmaßnahmen natürlicher Moore benannt. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung - Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, - Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, - Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Die vorliegende Planung dient der langfristigen geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Bereich ist durch die Nutzung als Sondergebiet „Klinik und Kureinrichtungen“ vorgeprägt. Die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Rosenheim	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Rosenheim sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt.
Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan (LP)	Darstellung des Planungsgebiets als Sondergebiet Klinik bzw. Kureinrichtungen	Der Flächennutzungsplan wird geändert. Ziele des Landschaftsplanes werden in den Bebauungsplan integriert

6.5 Merkmale des Vorhabens

6.5.1 Lage und Größe (Beschreibung des Standorts)

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Harras, etwa 360 m westlich des Chiemsees.



Abb. 9 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (blau umrandet) – o. M.
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

6.5.2 Nutzung und Gestaltung von Natur und Landschaft

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt circa 0,853 ha. Innerhalb eines Sondergebiets „Fremdenverkehr und Tourismus“ ist u. a. die Entwicklung folgender Nutzungen denkbar:

- Ferienwohnungen, Gästezimmer, Apartments
- Beherbergungsbetriebe, Gaststätten
- Veranstaltungs-/Konferenzräume, Wellnessanlagen, Freizeitsport
- Wohnungen für Personal, Verwaltung
- ergänzende Infrastruktur (Stellplätze, Tiefgarage, Parkhaus).

6.5.2.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft

Im Rahmen des integrierten Landschaftsplans wurde der landschaftlichen Einbindung besonderes Gewicht beigemessen.

Zur Sicherung einer ausreichenden grünordnerischen Entwicklung des Sondergebiets „Fremdenverkehr und Tourismus“ ist eine Eingrünung zur freien Landschaft nach Süden und Westen dargestellt. Die Fläche ist auf der Ebene des Bebauungsplanes, auch unter Berücksichtigung bereits bestehender Bepflanzung, genauer zu definieren

Siedlungsökologisch sinnvolle Nutzungen sollen sich nicht gegenseitig ausschließen.

6.5.3 Abfallerzeugung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen und gewerblichen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und des Betreibers gesichert.

6.5.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Der Terminus "Umweltverschmutzung" bezeichnet die Einbringung schädlicher Stoffe in die Umwelt, wie beispielsweise Abgase, Abwässer, Chemikalien oder Plastikabfälle. Diese Verschmutzungen können die Umweltmedien Luft, Wasser und Boden kontaminieren und die Gesundheit von Menschen, Tieren und Pflanzen gefährden.

Durch die vorgesehenen Nutzungen ist bei Einhaltung guter fachlicher Praxis während des Baus und Betriebs nicht mit einer erhöhten Gefahr von Umweltverschmutzung auszugehen.

Eine Belästigung der Allgemeinheit durch Bauvorhaben kann grundsätzlich durch Emissionen ausgehen. Diese sind beispielsweise Lärm, Geruch und Licht.

6.5.5 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe

Durch die zulässigen Nutzungsarten in Verbindung mit der Einhaltung der Betriebstandards ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu befürchten. Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser, sind daher nicht zu erwarten.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem Abfluss verzeichnet (siehe folgende Abbildung).

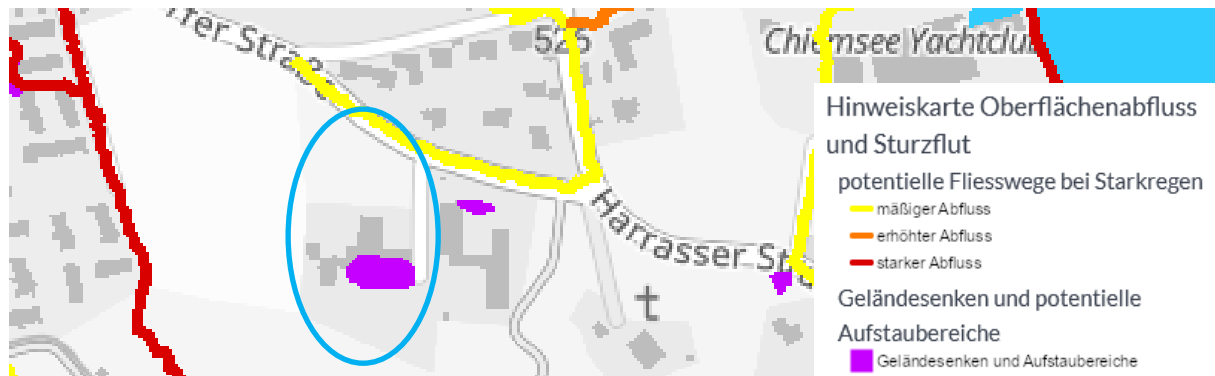


Abb. 10 Potentielle Fließwege bei Starkregen mit schematischer Kennzeichnung des Plangebiets (blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bay. Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

6.5.6 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird weiterhin im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung wird die Installation von Photovoltaikanlagen empfohlen.

6.5.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass infolge des Klimawandels die Klimadaten in Prien a. Chiemsee einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Dürreperioden und Starkregenereignissen, und ähnlichem. Dem sommerlichen Hitzeschutz und dem Rückhalt von Regenwasser kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Mögliche Maßnahmen sind zum Beispiel

- Gebäudehülle hochwertiger ausgeführt als die gesetzlichen Mindestanforderungen vorgeben,
- umfangreiche Durchgrünung
- Retentionsflächen zur örtlichen Versickerung
- Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser
- Gewährleistung einer ausreichenden Durchlüftung
- ausreichender Grünflächenanteil
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung bei Neubauten
- Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bei Neubauten.

Konkrete Festsetzungen sind auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, GEG, EEG, BayBO etc.) ist der Schadstoffausstoß und damit die Auswirkungen auf das Klima auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die Versiegelung der bisher nicht baulich entwickelten Flächen wird die Verdunstungsrate des Bodens in diesen Bereichen verloren gehen und eine geringe Aufheizung des Mikroklimas erfolgen. Dem ausreichenden Grünflächenanteil kommt deshalb besondere Bedeutung zu.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen und Verkehrs- und Lagerflächen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich aber um temporäre Störungen.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während Nutzung der Gebäude (inkl. ruhendem Verkehr) ist nicht mit einer erheblichen und klimarelevanten Umweltverschmutzung zu rechnen.

6.5.8 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind derzeit keine kumulierenden Auswirkungen zu prognostizieren.

6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf den Änderungsbereich sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Prien a. Chiemsee.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Durchführung der Planung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

6.7 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

6.7.1 Schutzgut Mensch

6.7.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet wird entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern allgemein dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet.

Entsprechen dem Regionalplan 18 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, nicht jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (siehe folgende Karte).

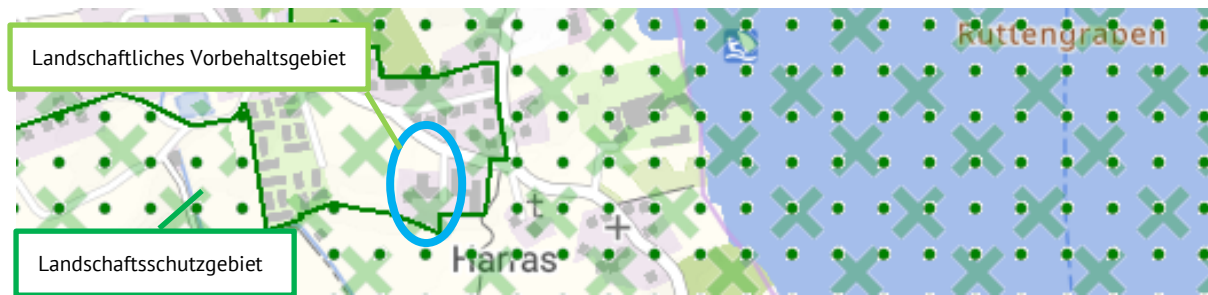


Abb. 11 Auszug aus Karte 3 „Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung“ (Stand 08.2021) mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (Planungsgebiets schematisch blau umrandet) – o.M.
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Chiemsee-Schutzordnung.

Der Änderungsbereich ist derzeit als Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ gekennzeichnet. Die Nutzung als Kur- oder Klinikstandort besteht derzeit nicht mehr. Der Gebäudebestand wird derzeit als Arztpraxis und Asylunterkunft genutzt.

Angrenzend im Osten kennzeichnet der Flächennutzungsplan weiterhin das Sondergebiet „Klinik“.

Besondere Erholungseinrichtungen zur Freizeitnutzung oder besonderen Erholung sind im Bestand nicht vorhanden.

Durch die angrenzende Ernsdorfer Straße bestehen im Plangebiet Auswirkungen durch Verkehrslärm. Das örtliche Verkehrsaufkommen ist gering bis mäßig. Eine wesentliche Vorprägung durch Lärm, Licht oder Erschütterungen besteht nicht.

6.7.1.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen beim Abriss und Neubau von Gebäuden sowie der Erschließung. Bei baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen.

Wegeverbindungen oder Erholungseinrichtungen sowie eine Störung des Erholungsraumes sind durch die Lage des Plangebiets nicht zu prognostizieren.

Grundsätzliche Hindernisse aus Gründen des Immissionsschutzes für eine Entwicklung sind nicht zu erkennen.

Durch den Betrieb eines Sondergebietes „Fremdenverkehr und Tourismus“ sind gegenüber der bisherigen Nutzung betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, die sich im Wesentlichen aus der touristischen Nutzung ergeben. Hierzu zählen vor allem zusätzliche Verkehrsbewegungen durch an- und abreisende Gäste, Beschäftigte sowie Lieferverkehre, die zu einer erhöhten Lärm- und Abgasbelastung im Umfeld des Plangebietes führen können. Zudem können Geräuschimmissionen aus dem laufenden Betrieb auftreten.

Demgegenüber sind auch positive betriebsbedingte Wirkungen auf das Schutzgut Mensch möglich. Die touristische Nutzung kann zur Belebung des Standortes beitragen, Arbeitsplätze schaffen und das lokale Dienstleistungs- und Freizeitangebot stärken. Bei einer umgebungsangepassten Ausgestaltung des Betriebes sowie durch geeignete immissionsmindernde Maßnahmen ist davon auszugehen, dass mögliche Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden können.

Durch die geplante Nutzungsänderung auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bau-, anlage- und betriebsbedingt keine zusätzlichen Auswirkungen.

6.7.1.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 2 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

6.7.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.7.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region:	kontinental
Großlandschaft:	Alpenvorland
Naturraum-Haupteinheit: (Ssymank)	D66 Voralpines Moor- und Hügelland
Naturraum-Einheit: (Meynen/Schmithüsen et. al.)	038 Inn-Chiemsee-Hügelland
Naturraum-Untereinheit (ABSP):	038-J Chiemseebecken

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren.

Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke. Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Der Planungsgebiet befindet sich innerhalb der pnV des „Waldgersten-Tannen-Buchenwaldes im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald“ [Legendeneinheit N3bT].

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 17 „Südliches Alpenvorland“ bezeichnet.

Schutzgebiete

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine:

- internationalen Schutzgebiete gemäß RAMSAR-Konvention sowie gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate).
- europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).
- nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a).

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich mit dem Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG (Chiemseeschutzverordnung)“ (ID: LSG-00396.01) südlich unmittelbar angrenzend zum Änderungsbereich. Das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (8140-372), „Chiemsee mit Alz“ und das Vogelschutzgebiet (8140-471) „Chiemseegebiet mit Alz“ befinden sich etwa 370 m östlich der Planung.

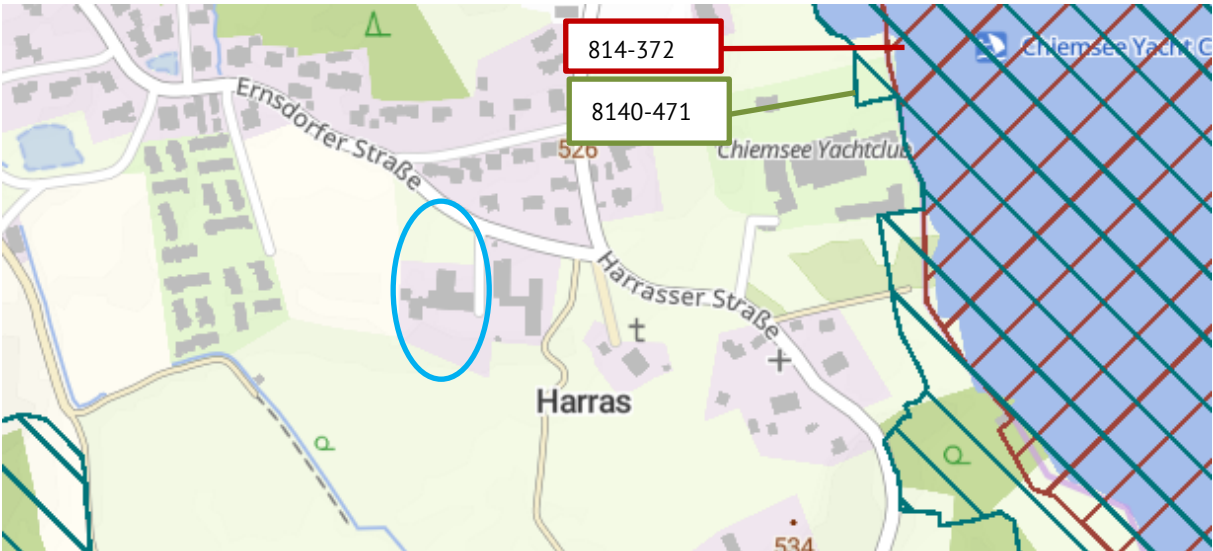


Abb. 12 Darstellung des FFH-Gebiets (braune Schraffur) und des Vogelschutzgebiets (blaugrüne Schraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt entsprechend Regionalplan Nr. 18 innerhalb des Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 28 „Chiemsee einschließlich Feuchtgebiete zwischen Bernau a.Chiemsee und Bergen“ (siehe Abb. 8).

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb einer Fläche der BayernNetzNaturProjekte.

Geschützte Biotopnutzungstypen und Landschaftsbestandteile, Ausgleichs- und Ökokontoflächen

Innerhalb und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Flächen der Biotopkartierung Bayern (siehe folgende Abbildung). Die nächstgelegenen Biotope befinden sich in einer Entfernung von etwa 310 m.

Im Umkreis befinden sich keine naturschutzrechtlichen Ausgleichs-, oder Ersatz-, bzw. Ökokontoflächen.



Abb. 13 Luftbild mit Darstellung der Biotopkartierung (Flachland) (rot) und Ökokontoflächen (grüne Schraffur), mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o. Maßstab
Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Biotopteilflächen Nr.	Bezeichnung / Biotoptypen
8040-0106-001	Harraser Moos, Torfstichgebiet südlich Harras, südöstlich Ernsdorf. ./ Feldgehölz, naturnah (100 %)
8140-1316-001	Seefläche des Chiemsees mit submerser Unterwasservegetation in der TK 8140 / Vegetationsfreie Wasserflächen in geschützten Stillgewässern / 3140 (90 %), Unterwasser- und Schwimmblattvegetation / 3140 (9 %); Initialvegetation, kleinbinsenreich / 3140 (1 %)

Biotopteilflächen Nr.	Bezeichnung / Biotoptypen
8140-0107-001	<i>Feuchtwald aus dom. Esche und Schwarzerle, Weidengebüsch und Lichtungen mit Hochstaudenfluren und Großseggenrieden am Chiemseeufer südöstlich Prien, bei Harras. 4 Teilflächen, von Nord nach Süd beschrieben. / Feuchtgebüsche (100 %)</i>
8140-0107-001	<i>Feuchtwald aus dom. Esche und Schwarzerle, Weidengebüsch und Lichtungen mit Hochstaudenfluren und Großseggenrieden am Chiemseeufer südöstlich Prien, bei Harras. 4 Teilflächen, von Nord nach Süd beschrieben. / Wald (100 %)</i>

Tab. 3 Name und Hauptbiotoptypen der Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung im Umkreis des Plangebiets

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Realnutzung

Das Planungsgebiet ist im nördlichen Bereich als landwirtschaftliches Grünland ausgeprägt. Im Süden und Westen bestehen innerhalb des bebauten Bereiches einzelne Gehölze bzw. eine geschnittene Hecke aus Hainbuche.

Das unmittelbare Umfeld der Bebauung ist durch eine Gartennutzung mit siedlungstypischem Gehölzbestand aus einzelnen Bäumen und Sträuchern, sowie einer geschnittenen Hainbuchenhecke nach Westen geprägt.

Nach derzeitiger Einschätzung weist das Plangebiet keine besonderen Habitatstrukturen auf und ist als Nahrungs- und Jagdgebiet aufgrund der erwarteten Artausstattung lediglich von einer untergeordneten Bedeutung.

Nachzeitigem Kenntnisstand ist im mittelbaren Umfeld von planungsrelevanten Arten aus der Gruppe, der Säugetiere (insb. Fledermäuse), Vögel, und Reptilien auszugehen. Planungsrelevante Arten aus der Gruppe der Amphibien, Insekten, Pflanzen, Moose, Flechten und Pilze werden nicht prognostiziert.

Durch die angrenzenden Nutzungen (Landwirtschaft, Verkehrswege und Sieglungsraum) besteht im Plangebiet eine anthropogene Vorprägung in Form von menschlicher Anwesenheit, Anwesenheit von Haustieren (v.a. Hund und Katze), Verkehrslärm, Raumaufhellungen zur Nachtzeit, sowie eine regelmäßige Mahd. Der südliche Teilbereich ist zusätzlich durch die bestehende Bebauung und deren Nutzung vorgeprägt.

6.7.2.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete, sowie von Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Plangebiet ausgeschlossen werden.

Allgemein wird auf die gesetzlichen Rodungszeiträume für Gehölze hingewiesen. Durch Gehölzrodungen und den Rückbau von Gebäuden können ggf. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ist voraussichtlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Erhebung der im Plangebiet vorkommenden Arten erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG, zu beachten sind.

Unabhängig von baurechtlichen Genehmigungen können entsprechende Maßnahmen unzulässig sein.

Potenziell gehen durch eine Revitalisierung insbesondere im nördlichen Teilbereich dauerhaft Flächen als Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Im Rahmen der Änderung sind auch Maßnahmen zur Entwicklung von Grünstrukturen wie der Ortsrandeingußung unter Berücksichtigung bestehender Bepflanzungen vorgesehen.

Durch die geplante Nutzungsänderung auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bau-, anlage- und betriebsbedingt keine zusätzlichen Auswirkungen

6.7.2.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen / Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen und Tiere	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

6.7.3 Schutzgut Fläche

6.7.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrbar Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben dem direkten Flächenverlust durch die Inanspruchnahme von Bodenflächen als Siedlungs-, Verkehrs- und Produktionsflächen wird durch eine Beeinträchtigung des Schutzgutes der Naturhaushalt in vielfältiger Weise (negativ) beeinflusst.

Ein grundsätzliches Ziel der Bauleitplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu senken.

Dieses Ziel wird durch den Gesetzgeber insbesondere durch das sogenannte „30 Hektar-Ziel“ (Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlungs- / Verkehrsflächen auf 30 ha / Jahr bis zum Jahr 2030) im Rahmen der deutschen Nachhaltigkeitsstrategie DNS der Bundesregierung sowie in der Bodenschutzklausel gemäß § 1a des Baugesetzbuches BauGB festgelegt.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung beispielsweise die Revitalisierung von Brachflächen, die Umwandlung von Verkehrsflächen oder auch Bereiche für die Nachverdichtung gekennzeichnet werden.

Der Flächennutzungsplan sieht im Bestand bereits eine Entwicklung des Plangebiets vor.

6.7.3.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung

Die Planung sieht die Nutzungsänderung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vor. Der Bedarf der Gemeinde an einem großflächigen Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ besteht derzeit nicht mehr, sodass entsprechend des Beschlusses der Gemeinde ein Sondergebiet für Fremdenverkehr und Tourismus entwickelt werden soll. Langfristig ist die Revitalisierung des Gebiets vorgesehen.

Die Revitalisierung bereits erschlossener, baulich entwickelter Flächen reduziert den Bedarf an neuen Bauflächen außerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen. Das bedeutet, dass der Flächenverbrauch insgesamt minimiert wird, was positiv für den Schutz von Freiflächen, landwirtschaftlich genutzten Böden und Naturflächen ist.

Die Planung orientiert sich an einer bestehenden Ortsstraße, die zur Erschließung des Vorhabens genutzt wird. Somit kann die geplante Nutzung an eine bereits vorhandene Infrastruktur in Form einer Erschließung (Straße, Leitungen für Ab- und Frischwasser etc.) angebunden werden.

Anlagebedingt kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von Fläche durch die Errichtung von Gebäuden, Nebenanlagen, Erschließungen und Stellplätzen. Damit ist ein Verlust bislang verfügbarer oder bereits vorgeprägter Flächen für andere Nutzungen verbunden. Die Fläche wird langfristig einer baulich

geprägten Nutzung zugeordnet und steht den natürlichen Bodenfunktionen, sowie einer offenen Flächennutzung nicht mehr zur Verfügung. Da die Flächennutzungsplanänderung jedoch innerhalb eines bereits als Sondergebiet dargestellten und teilweise genutzten Areals erfolgt, sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt begrenzt.

Die Darstellung einer Ortsrandeingrünung trägt dazu bei, einen Teil der Fläche dauerhaft als unbebaute Grünfläche zu sichern und die Flächeninanspruchnahme räumlich zu ordnen.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme über die anlagebedingt festgelegten Nutzungsgrenzen hinaus ist nicht zu erwarten. Die betriebliche Nutzung führt jedoch zu einer dauerhaften Funktionsbindung der Fläche an den touristischen Zweck.

Insgesamt ergeben sich auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung jedoch keine Wirkungen auf das Schutzgut Fläche, da sich die Planung auf bereits zur baulichen Entwicklung vorgesehene Bereiche beschränkt.

6.7.3.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 5 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

6.7.4 Schutzgut Boden

6.7.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Der Geltungsbereich liegt im holozänen Verlandungsbereich des Chiemseebeckens. Die oberflächennah anstehenden Sedimente bestehen überwiegend aus feinkörnigen, teilweise organischen Verlandungslagerungen sowie aus Beckenschluffen und -seetonen. Diese Schichten stehen im flachen Untergrund in lateraler Verzahnung mit kies- und sandführenden Sedimenten des Prien-Schwemmfächers.

Unterhalb der postglazialen Sedimentabfolge folgen glazial geprägte Moränen- bzw. Geschiebemergelablagerungen. Diese Einheiten werden in geringen Tiefen bereits von den tertiären Festgesteinen der Oberen Süßwassermolasse („Flinz“) unterlagert.

Entsprechend der Moorbodenübersichtskarte MBK25 des bayerischen Landesamts für Umwelt sind innerhalb des Planungsgebiets keine Moorböden verzeichnet. Nördlich des Plangebiets befinden sich Bereiche mit „vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert“ (UmweltAtlas – Boden).

Die Flächen im Planungsgebiet weisen anteilig, vor allem in den nördlichen, bisher unbebauten Bereichen einen natürlichen Bodenaufbau auf.

Der natürliche Bodenaufbau für das Gebiet wird nach der Übersichtsbodenkarte UEBK von Bayern wie folgend klassifiziert „34b fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley-Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt)“.

Nach der digitalen geologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Geschiebemergel (Till, matrixgestützt, würmeiszeitlich)“. Die Gesteinskunde wird als „Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung“ (Legendeneinheit [W,U,g]) beschrieben.

Detaillierte Angaben über die Versickerungsfähigkeit des Bodens liegen nicht vor.

Im Planungsgebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bekannt.

6.7.4.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung der Zweckbestimmung von einem Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ zu einem Sondergebiet Fremdenverkehr und Tourismus sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Beide Sondergebiete weisen gemäß BauNVO keine festgelegten Richtwerte zur baulichen Dichte auf, sodass durch die Nutzungsänderung keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, Versiegelung oder Bodenverdichtung ermöglicht oder vorbereitet wird. Eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist daher nicht zu erwarten.

6.7.4.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

6.7.5 Schutzgut Wasser

6.7.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Im Rahmen der digitalen hydrogeologischen Karte von Bayern dHK100 wird das Planungsgebiet wie folgt klassifiziert:

Digitale hydrogeologische Karte von Bayern dHK100		
Verbreitung Grundwasserstockwerk	Grundwasserstockwerk	Quartär - Flussablagerungen
Deckschichten	Einheit	Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser
	Gesteinsausbildung	Kies, schluffig bis sandig, karbonatreich, bereichsweise dünne schluffige oder sandige Zwischenschichten; Mächtigkeit 1 bis 25 m, im Inntal bis 40 m, in glazial übertieften Alpentälern mehrere 10er Meter
	Hydrogeologische Eigenschaften	Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung
Hydrogeologische Einheiten / Klassifikation	Einheit	Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser
	Gesteinsausbildung	Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung

Digitale hydrogeologische Karte von Bayern dHK100		
	Hydrogeologische Eigenschaften	Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung
	Schutzfunktionseigenschaften	sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil erhöhtes Filtervermögen

Tab. 7 Einstufung des Planungsgebiets entsprechend digitaler hydrogeologischer Karte dHK100
Datenquelle: UmweltAtlas – Geologie

Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Einflussbereichs des Chiemsees, östlich in einem Abstand von circa 370 m. Entsprechend dem Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern IÜG liegt das Planungsgebiet außerhalb dessen Einflussbereichs.

Grundwasser

Über den Grundwasserstand liegen bislang keine detaillierten Erkenntnisse vor.

Entsprechend der Standortauskunft Boden des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt der Grundwasserstand tiefer als 20 m. Stau- oder Haftnässe ist gering bis deutlich, bereits ab 0,8 m räumlich wechselnd vorhanden.

Hochwasser

Entsprechend dem BayernAtlas – Naturgefahren- befinden sich innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Entsprechend der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU sind innerhalb des Plangebiets potenzielle Anstaubereiche verzeichnet (siehe folgende Abbildung). Hier handelt es sich um einen Lichtgraben auf der Südseite des Gebäudes. Potentielle Fließwege sind nicht verzeichnet.

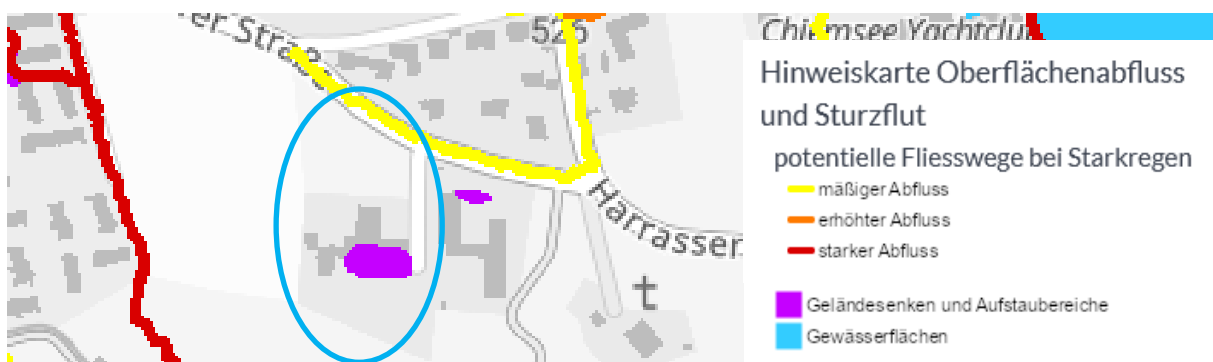


Abb. 14 Darstellung der potenziellen Fließwege bei Starkregen gemäß Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch blau umrandet) – o.M.

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Detaillierte Angaben zum wild abfließenden Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor. Im Rahmen des Klimawandels kann es im Alpenraum jedoch allgemein verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen.

6.7.5.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung der Zweckbestimmung von einem Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ zu einem Sondergebiet Fremdenverkehr und Tourismus sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Da durch die Nutzungsänderung keine zusätzliche bauliche Entwicklung, Versiegelung oder Erhöhung des Erschließungsgrades ermöglicht wird, bleiben die Grundwasserneubildung sowie der Wasserhaushalt unverändert. Auch sind keine zusätzlichen wassergefährdenden Stoffeinträge oder Abwasseranfallsänderungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand zu erwarten. Eine Beeinträchtigung von Oberflächen- oder Grundwasser tritt daher nicht auf.

6.7.5.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Wasser	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

6.7.6 Klima und Lufthygiene

6.7.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Die Gemeinde Prien ist dem Klimabezirk Oberbayerisches Alpenvorland zuzuordnen. Die Region liegt im Einflussbereich des Föhns.

Die mittleren Niederschläge werden für Prien mit ca. 1.652 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,2 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem warmgemäßigten immer feuchten Klima mit warmen Sommern (Cfb) zugeordnet.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung im benachbarten Chieming ist das ganze Jahr über von Westnordwest. Die durchschnittliche stündliche Windgeschwindigkeit in Chieming weist im Verlauf des Jahres geringe jahreszeitliche Variationen auf (Quelle: Weatherspark.com).

Das Verkehrsaufkommen in Prien, sowie im Umfeld des Plangebiets ist von Anliegerverkehr bestimmt, eine deutliche Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet ist nicht gegeben.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind jedoch zumindest temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Das überplante Gebiet stellt kein bedeutsames Kaltluftentstehungsgebiet dar und übernimmt somit keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

6.7.6.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung der Zweckbestimmung von einem Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ zu einem Sondergebiet Fremdenverkehr und Tourismus sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Da die Nutzungsänderung im Vergleich zur bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes keine zusätzliche bauliche Verdichtung, Versiegelung oder Erweiterung der überbaubaren Fläche vorbereitet, bleiben das lokale Kleinklima sowie klimarelevante Ausgleichsfunktionen unverändert. Auch ist gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand keine relevante Zunahme von Emissionen (z. B. durch Verkehr oder betriebsbedingte Luftschadstoffe) zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen der Luftqualität oder klimatologischer Funktionen treten somit nicht auf.

6.7.6.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima / Luft

6.7.7 Schutzgut Landschaftsbild

6.7.7.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern wird die Fläche dem Gebiet für Tourismus und Erholung Nr. 4 „Chiemgau“ zugeordnet.

Entsprechen dem Regionalplan 18 befindet sich das Planungsgebiet innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets, nicht jedoch innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (siehe folgende Karte).

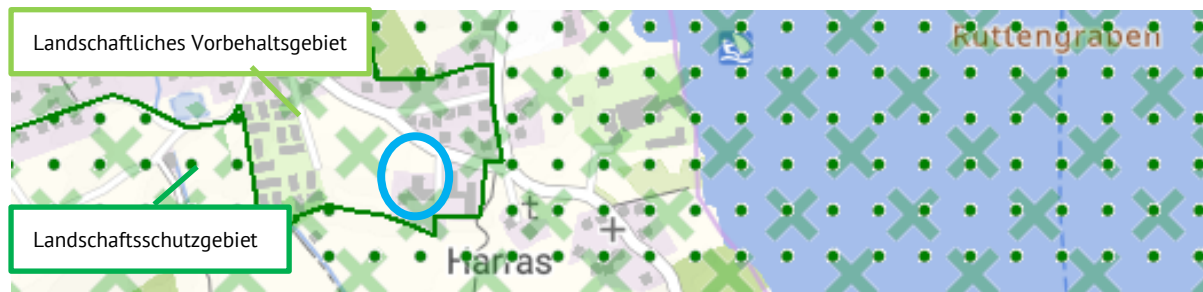


Abb. 15 Auszug aus Karte 3 „Landschaft und Erholung – konsolidierte Fassung“ (Stand 08.2021) mit Darstellung des Landschaftsschutzgebiets (Planungsgebiets schematisch blau umrandet) – o.M.

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Als Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets unterliegt das Plangebiet besonderen Anforderungen an die Schonung und Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen. Vorbehaltsgebiete stellen nach Regionalplanung eine Fläche dar, in der der Schutz und die Pflege der Landschaft, sowie ihre Bedeutung für das Landschaftsbild, die Erholung und die ökologische Funktionsfähigkeit ein besonderes Gewicht besitzen. Für das Plangebiet bedeutet dies, dass Eingriffe – auch wenn sie zulässig sind – einer erhöhten Abwägungs- und Begründungstiefe bedürfen und so gestaltet werden müssen, dass sie die landschaftlichen Qualitäten möglichst wenig beeinträchtigen. Insbesondere die Wahrnehmbarkeit der Maßnahme im offenen, landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum ist sensibel zu bewerten, da die landschaftliche Eigenart, das Erholungsangebot und die Fernwirkung der offenen Landschaft als besonders schützenswert eingestuft sind.

Die Planung ist daher so auszugestalten, dass Beeinträchtigungen minimiert und landschaftsbildverträgliche Strukturen – etwa durch Begrünungsmaßnahmen – geschaffen werden.

Der Planungsbereich ist im Bestand nach Süden, sowie in Teilen nach Westen mit einzelnen, siedlungstypischen Gehölzen entwickelt und liegt nicht im Bereich besonderer Sichtachsen.

Die landwirtschaftlich genutzte Grünfläche im Norden ist bisher ohne Gehölze ausgeprägt und ermöglicht eine freie Sicht auf die Bestandsgebäude inklusive der vorgelagerten Grünanlagen.



Abb. 16 Blick von Norden auf das Plangebiet



Abb. 17 Blick von Süden auf das Plangebiet I

6.7.7.2 Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Änderung der Zweckbestimmung von einem Sondergebiet „Klinik“ bzw. „Kureinrichtungen“ zu einem Sondergebiet Fremdenverkehr und Tourismus sind auf Flächennutzungsplanebene keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten. Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt keine Regelung zu Art und Maß der baulichen Nutzung im Detail, sodass durch die Nutzungsänderung keine neuen landschaftswirksamen Entwicklungen vorbereitet werden. Die Änderung betrifft ausschließlich die funktionale Zuordnung der Fläche, ohne eine Veränderung der räumlichen Struktur oder der landschaftlichen Prägung des Änderungsbereichs zu bewirken. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind daher nicht zu erwarten.

6.7.7.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

6.7.8.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern - mit Stand vom 11.03.2026 befinden sich innerhalb des Planungsgebietes keine Boden- oder Baudenkmäler.

Das nächstgelegene Denkmal liegt etwa 230 m östlich des Geltungsbereichs. Bei dem Denkmal handelt es sich um ein Gebäude (Harrasser Straße 90, AT: D-1-87-162-127).

6.7.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Direkte Auswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung auf Baudenkmäler sind aufgrund der Art der Planung und der Entfernung und Art des Denkmals nicht zu prognostizieren.

Im Planungsbereich können Bodendenkmale nicht ausgeschlossen werden. Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege o. der Unteren Denkmalschutzbehörde.

6.7.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen	Nicht betroffen

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

6.7.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

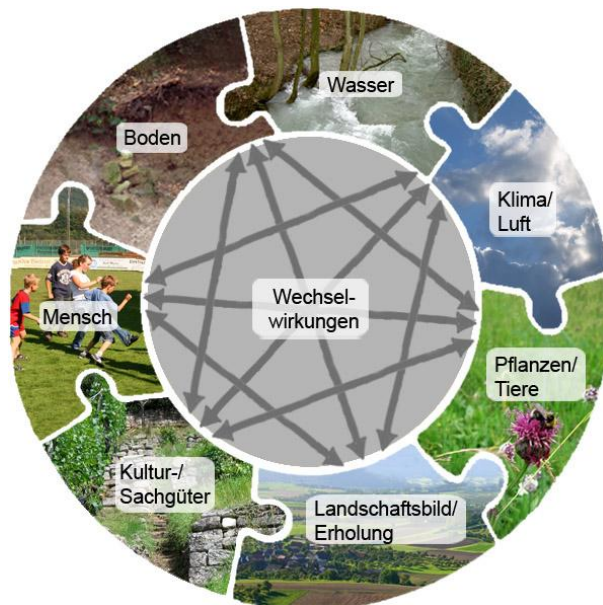


Abb. 18 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

Leserichtung ↓	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfeld	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum

↓ Leserichtung	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationszonen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmälern	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 12 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

6.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Darstellung des Plangebiets als Fläche für Kur- und Klinkenrichtungen. Eine Nutzung des bestehenden Anwesens wäre weiterhin möglich.

Eine landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung der Grünflächen ist weiterhin möglich. Dies beinhaltet die Rückschnitt oder auch Entfernung von Gehölzen wie auch die regelmäßige Mahd oder Beweidung von Grünflächen.

6.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bei der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung kommen insbesondere bei einer Neubebauung folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Tragen:

Schutzgut Boden / Natur und Landschaft / Landschaftsbild

- Entwicklung bereits besiedelter und beanspruchter Bereiche.
- Darstellung von ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen

Im Rahmen einer weiterführenden Planung sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft zu berücksichtigen. Diese sind zum Beispiel:

Schutzgut Mensch / Natur / Landschaftsbild

- Umfassende Ein- und Durchgrünung von Vorhaben.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und der Ortslage.
- Gestaltung von Lager- und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und bevorzugt begrünenden Belägen. Gliederung von Stellplatzzeilen durch Baumpflanzungen.
- Verwendung standort- und klimagerechter, heimischer Gehölze.

Schutzgut Boden

- Verwendung von, soweit möglich sickerfähigen offenen Belägen im Bereich der Lager- und Stellplätze und Zufahrten.
- Sicherung eines ausreichenden Grünflächenanteils.
- Versickerung der anfallenden Dachabwässer und Niederschlagswasser bevorzugt in Muldensysteme oder Mulden-Rigolensysteme.

Schutzgut Wasser

- Versickerung der Dachflächenwässer auf den Baugrundstücken zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.

6.10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Änderungsbereich ist seit den 60er Jahren teilweise bereits bebaut.

Der vorhandene Baubestand weist eine geschlossene und zusammengehörig wirkende Prägung mit einem gewissen städtebaulichen Gewicht auf. Vorbehaltlich einer näheren Abstimmung wird davon ausgegangen, dass Eingriffe in diesem Bereich keinen Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfordern.

Es wird auf den § 15 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen, der den Eingriffsverursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen.

Unvermeidbare Eingriffe im Außenbereich wiederum sind im Rahmen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zu ermitteln sowie auf geeigneten Flächen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegt kein Detaillierungsgrad vor zur Lage und Ausdehnung von geplanten Gebäuden. Eine detaillierte Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs ist daher erst auf Ebene einer weiterführenden Planung möglich.

6.10.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Bei den bisher nicht baulich geprägten Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Grünfläche (im Norden) sowie Grünanlagen im südlichen Bereich.

Zur überschlägigen Bilanzierung des Eingriffs erfolgt eine Typisierung der Flächen. Diese Zuordnung erfolgt als Gesamtbewertung übergreifend über die einzelnen Schutzgüter (siehe folgende Tabelle). Im Folgenden werden Merkmale unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung angenommen.

1. Grünanlagen südlicher Teilbereich		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Strukturreicher Nutzgarten
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II	Gebiet mit natürlichem, hohem Grundwasserflurabstand
Klima / Luft	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 13 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

2. Grünland nördlicher Teilbereich		
Schutzgut	Kategorie	Merkmal
Arten- und Lebensraum	I	Intensiv genutztes Grünland
Boden	II	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs
Wasser	II	Gebiet mit natürlichem, hohem Grundwasserflurabstand
Klima / Luft	II	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	II	Bisheriger Ortsrandbereich mit eingewachsenen Grünstrukturen
Gesamtbewertung	II (Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)	

Tab. 14 Einstufung des Zustands des Planungsgebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anhang Teil A „Bewertung des Ausgangszustands“

Nachdem in der Auflistung der einzelnen Schutzgüter die Kategorie II überwiegt, wird das Planungsgebiet in der Gesamtbewertung der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet.

Eingriffstyp/Eingriffsschwere

Im Folgenden wird, im Sinne der Ausnutzung von Innenbereichspotenzialen und einer innerörtlichen Nachverdichtung von einer Ausnutzung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ausgegangen. In Anwendung der Einstufung entsprechend Leitfaden des StMLU zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung“, Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das überplante Gebiet damit als „Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A)“ einzuordnen. Durch entsprechende Festsetzungen im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung kann bei weiterführenden Planungen Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung und somit auf den Versiegelungs- und Nutzungsgrad genommen werden.

> Versiegelungs- / Nutzungsgrad: **Typ A**
Flächen mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad

6.10.2 Eingriffsbilanzierung / Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In Anwendung der „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ des bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ergibt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebietskategorien und der Eingriffsschwere eine Spanne der Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 1,0.

Im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung können Kompensationsmaßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des baulichen Eingriffs festgesetzt werden. Durch entsprechende Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl kann zudem grundsätzlich Einfluss auf die Eingriffsschwere genommen werden. In Abhängigkeit der tatsächlich gewählten und möglichen Minimierungsmaßnahmen ist auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung ein exakter Ausgleichsfaktor zu bestimmen.

Auf Grundlage der Flächennutzungsplanänderung kann folgender voraussichtlicher Ausgleichsbedarf abgeleitet werden:

Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsfaktor	Erwarteter Ausgleichsbedarf
ca. 0,853 ha	Kategorie II Typ A	0,8 – 1,0	0,682 ha – 0,853 ha

Tab. 15 Überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

6.10.3 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft soll nach Möglichkeit in der Nähe des Eingriffs erbracht werden. Die genaue Herleitung des Ausgleichsbedarfs, die Lagebestimmung, detaillierte Beschreibung und dingliche Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung.

6.10.4 Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tier- und Pflanzengruppe

Die Abschätzung der Eignung des Plangebiets erfolgt unter Berücksichtigung des Ausgangszustands des Plangebiets zum Zeitpunkt der Ortsbegehung im April 2026. Es wird auf die Beschreibung in Kapitel 6.5.2 verwiesen.

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter, Brutvögel

Die Gehölze im Änderungsbereich weisen einen allgemein guten Pflegezustand ohne Höhlen oder Astanrisse auf. Im Umkreis der Planung sind einzelne Nisthilfen vorhanden.

Ein Vorkommen von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern im Gebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Nutz- bare Habitatrequisiten innerhalb des Plangebiets wurden nicht festgestellt.

Zweigbrüter, Brutvögel

Im Planungsgebiet sind am westlichen und südlichen Rand natürliche, frei wachsende Gehölze und geschnittene Heckenstrukturen aus heimischen Bäumen und Sträuchern vorhanden.

Grundsätzlich stellen die vorhandenen Gehölze einen potenziellen Lebensraum für saisonal brütende Vogelarten dar. Durch Realisierung einzelner Vorhaben gehen nach derzeitiger Einschätzung jedoch keine essenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel mit saisonalen Brutplätzen verloren, eine Gefährdung der lokalen Brutvogelpopulationen ist nicht zu erwarten.

Bodenbrüter, Brutvögel

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, der tatsächlichen Gegebenheiten und der daraus resultierenden Kullissenwirkung ist im Änderungsbereich nicht von einem Vorkommen von Bodenbrütern auszugehen.

Reptilien

Aufgrund der Strukturausstattung im Änderungsbereich kann ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilienarten nach derzeitiger Einschätzung nicht ausgeschlossen werden.

Säugetiere

Innerhalb des Änderungsbereichs, sowie in den Randbereichen ist ein Vorkommen bzw. die Nutzung von Habitatstrukturen zur Orientierung (z.B. als Leitstruktur für Fledermäuse) nicht auszuschließen.

Eine detaillierte Erfassung der Habitateignung der Gebäude fand nicht statt. Das Vorkommen von Fledermausquartieren am oder im Gebäude kann derzeit nicht beurteilt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine sonstigen planungsrelevanten Säugetiere zu erwarten.

Amphibien

Im Eingriffsbereich und dessen unmittelbaren Umfeld sind keine als Laichgewässer geeigneten Fortpflanzungsstätten für Amphibien vorhanden. In den Grünlandbereichen bzw. innerhalb der Gartennutzung sind aufgrund der Nutzung keine Gehölzstrukturen vorhanden die zur Überwinterung für Amphibien geeignet sind.

Insekten

Innerhalb des Änderungsbereichs werden die Grünlandbereiche anthropogen durch regelmäßige Mahd etc. genutzt. Futterpflanzen oder Habitatrequisiten wie stehendes oder liegendes Totholz etc. ist im Gebiet nicht vorhanden.

Ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist nicht anzunehmen.

Gefäßpflanzen / Pilze / Flechten / Moose

Aufgrund der Bewirtschaftung des Grünlands und der Gartenflächen sind Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht anzunehmen.

FAZIT

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hindernisse zur Entwicklung des Gebiets gegeben.

Potenziell ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Ermittlung örtlichen Artvorkommen, sowie zur Bewertung der Eingriffe und Wirkfaktoren der Planung auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erforderlich.

6.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Bei der Nullvariante bleibt die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungsart erhalten. Die derzeit ausgeübten Nutzungen bleiben weiterhin zulässig.

Grundsätzlich dient der Flächennutzungsplan der Information von Bürgern und Gemeinde, um die langfristige bauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern. Als langfristige Planung möchte die Gemeinde daher eine andere Nutzung des Gebiets ermöglichen.

Eine potenzielle Beeinträchtigung der Schutzgüter wäre auch ohne die vorliegende Flächennutzungsplanänderung bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets möglich.

Das planerische Ziel der Gemeinde ist es entsprechend der rechtlichen Vorgaben langfristige Entwicklungen mit der vorbereitenden Bauleitplanung zu koordinieren.

6.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische 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) verwendet.

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist vor allem die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Prien a. Chiemsee
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Landkreises Rosenheim (StMLU 1995)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY)
- Hydrologischer Atlas Deutschland
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamt für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und bei der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Wasser aufgetreten, da keine detaillierten Kenntnisse zum Grundwasserstand vorlagen.

Ansonsten sind keine Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

6.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen.

Eine Detailierung der Überwachungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu können zum Beispiel zählen:

- Überprüfung der Entwicklung von Ausgleichsflächen und -maßnahmen,
- Überprüfung der Entwicklung der Ein- bzw. Durchgrünung,
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Versickerung- und Hochwasserschutzanlagen.

6.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer Teilfläche des Sondergebiets „Klinik bzw. Kureinrichtungen“ soll ein Sondergebiet „Fremdenverkehr und Tourismus“ im Ortsteil Harras entwickelt werden.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde zu ändern.

Die vorliegende Planung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Pflanzen und Tiere	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fläche	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Boden	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Wasser	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima/Luft	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Landschaftsbild	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 16 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass durch die geplante Anpassung der zulässigen Nutzungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine negativen Wirkungen für die Schutzgüter auftreten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind keine artenschutzrechtlichen Aspekte zu prognostizieren.

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

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu bilanzieren und durch Ausgleichsflächen oder durch den Erwerb von Ökopunkten auszugleichen.

Die vorliegende 9. Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt die landschaftsplanerischen Ziele der Gemeinde und führt zu einer nachhaltigen Entwicklung der Gemeinde.

Prien a. Chiemsee, den

.....

Andreas Friedrich
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in dieser Flächennutzungsplanänderung verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

BayernAtlas

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)

Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München

Bayerischer Denkmal-Atlas

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München

Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg

Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern

Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Altötting

Agrarleitplan Regierungsbezirk Oberbayern

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Stand: 1988

Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München,
Stand: 1978

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Rosenheim

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München,
Stand: Juni 2008