



**MARKTGEMEINDE PRIEN A. CHIEMSEE**

Bebauungsplan Nr. 96

**„Parkplatz an der Stippelwerft für Menschen mit Behinderung“**

**Begründung – Entwurf (Stand: 16.10.2018)**

Entwurfsverfasser:

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Umweltbericht**

Schelle Heyse Landschaftsarchitektur PartGmbB

Dipl. Ing. Rupert Schelle

Dipl. Ing. (FH) Johannes Heyse

Hirnsberg 34

83093 Bad Endorf

Tel.: 08053 518

Fax: 08053 1047

Email: [info@schelle-hirnsberg.de](mailto:info@schelle-hirnsberg.de)

---

Für die Entwurfsverfasser

Prien a. Chiemsee, den \_\_\_\_\_

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Planungsgegenstand .....</b>	<b>4</b>
I.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung.....	4
I.2	Planungsgebiet .....	4
I.2.1	Lage und Größe .....	4
I.2.2	Geltungsbereich .....	4
I.2.3	Topographie, Vegetation und Boden .....	4
I.2.4	Verkehrerschließung.....	5
I.2.5	Öffentliche Rechte.....	5
I.2.6	Ver- und Entsorgung.....	5
I.2.7	Baugrund und Versickerung .....	5
I.2.8	Vegetation, Fauna und Biotopfunktion .....	5
I.2.9	Erholung .....	5
I.3	Planerische und rechtliche Ausgangssituation.....	6
I.3.1	Regionalplan .....	6
I.3.2	Flächennutzungsplan.....	6
I.3.3	Schutzverordnungen .....	6
I.3.4	Schutzgebiete und Biotope .....	6
I.3.5	Sonstige Verordnungen .....	7
I.3.6	Planungsrecht.....	7
I.3.7	Plangrundlage.....	7
I.3.8	Fachbeiträge .....	7
I.4	Betroffene öffentliche und private Belange.....	7
I.4.1	Öffentliche Belange .....	7
I.4.2	Ergänzende Belange des Umweltschutzes .....	7
I.4.3	Private Belange.....	8
<b>II.</b>	<b>Bebauungsplankonzept und Festsetzungen.....</b>	<b>8</b>
II.1	Bebauungsplankonzept .....	8
II.1.1	Landschaftsbild.....	8
II.1.2	Regenrückhalt.....	8
II.1.3	Grünordnung .....	8
II.1.4	Erholung .....	8
II.1.5	Verkehrerschließung.....	9
II.1.6	Ver- und Entsorgung.....	9
II.2	Festsetzungen.....	9
II.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
II.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
II.2.3	Verkehrsflächen.....	9
II.2.4	Dachflächen .....	9
II.2.5	Einfriedungen .....	9
II.2.6	Festsetzungen zur Grünordnung.....	9
II.2.7	Naturschutzrechtlicher Ausgleich.....	10
II.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	10
II.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	10
II.5	Wesentliche Auswirkungen der Planung: .....	10

<b>III. Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
III.1 Einleitung.....	11
III.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes.....	11
III.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden.....	13
III.4 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne.....	13
III.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	15
III.5.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren.....	15
III.5.2 Schutzgüter.....	15
III.5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz.....	15
III.5.2.2 Schutzgut Fläche.....	16
III.5.2.3 Schutzgut Boden.....	16
III.5.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser.....	17
III.5.2.5 Schutzgut Klima / Luft.....	18
III.5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung.....	18
III.5.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung).....	18
III.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	19
III.5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.....	19
III.5.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB).....	19
III.5.3.1 Abfälle.....	19
III.5.3.2 Abwasser.....	19
III.5.3.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien.....	19
III.5.3.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen.....	19
III.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
III.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	20
III.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter.....	20
III.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	21
III.8 Alternative Planungsmöglichkeiten.....	23
III.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	24
III.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
III.11 Datengrundlage.....	24
III.12 Zusammenfassung.....	24
III.13 Quellenverzeichnis.....	26
<b>IV. Abwägung der betroffenen Belange.....</b>	<b>27</b>
IV.1 Öffentliche Belange.....	27
IV.1.1 Soziale Belange.....	27
IV.1.2 Städtebauliche Belange.....	27
IV.1.3 Belange des Umweltschutzes.....	27
IV.1.4 Ökonomische Belange.....	28
IV.1.5 Belange der städtebaulichen Entwicklung.....	28
IV.2 Ergänzende Belange des Umweltschutzes.....	28
IV.2.1 Umgang mit Grund und Boden.....	28
IV.2.2 Vermeidung und Ausgleich.....	28
IV.2.3 Klimaschutz.....	29
IV.3 Private Belange.....	29
<b>V. Verfahrensablauf.....</b>	<b>29</b>

## Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stippelwerft für Menschen mit Behinderung“ besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bebauungsplan im Maßstab 1:500 (1 Plan DIN A1 übergroß)
- Eingriffsermittlung im Maßstab 1:500 (1 Plan DIN A1 verkleinert)
- Begründung zum Bebauungsplan und Umweltbericht (DIN A4 mehrseitig)

Regelverfahren mit Beteiligungsschritten nach §§3 Abs. 1 und 2 sowie 4 Abs. 1 und 2 BauGB

## I. Planungsgegenstand

### I.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel der Planung

#### Anlass der Planung

Aufgrund der Stellplatzknappheit verlangt die Stippelwerft nach einem eigenen Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Personen und für Fahrzeuge mit Anhängern.

Hierbei hat sich aufgrund der Lage zu den tourismusrelevanten Einrichtungen, der vorhandenen Erschließung und vor allem auch aufgrund der bauleitplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans, dieser Standort als geeignet erwiesen.

#### Erforderlichkeit der Planung

Dieser Standort ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr explizit für Parkplatzflächen ausgewiesen, liegt jedoch im Außenbereich, so dass zur Schaffung von Baurecht und für eine geordnete und den Zielen der Planung entsprechende Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

#### Ziel der Planung

Die Stippelwerft soll mit einem Parkplatz ergänzt werden, der auch mobilitätseingeschränkten Personen das Anfahren der Werft mit Anhängern zum Transport von Schiffen ermöglicht.

### I.2 Planungsgebiet

#### I.2.1 Lage und Größe

Das 2.230 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Marktes Prien am Chiemsee, ca. 2,50 km nordöstlich der Ortsmitte, im Ortsteil Prien Stock. Es befindet sich auf Fl.Nr. 617/ Teilfl. und Fl.Nr. 2293/ Teilfl. zwischen Stippelwerft und Osternacher Straße.

In der Umgebung liegen der gemeindliche Sportboothafen, das Prienavera Strandbad und Prienavera Erlebnisbad sowie die Kliniken als auch die Chiemseeschiffahrt mit Anleger.

#### I.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das für den Behindertenparkplatz und die zugeordneten Grünflächen erforderliche Baugrundstück sowie im östlichen Bereich eine Teilfläche für den öffentlichen Fußweg (Uferweg). Im Norden grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet (Chiemsee-Schutzverordnung). Im Westen grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet wird.

#### I.2.3 Topographie, Vegetation und Boden

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Teilflächen des Planungsgebietes sind derzeit als Kieswege (Uferweg Chiemsee) genutzt. Der Teilbereich östlich des Uferweges stellt ein Ufergehölz auf

frischem-feuchtem Standort mit überwiegend einheimischen Arten dar. Der Teilbereich westlich des Uferweges umfasst ebenfalls einen schmalen Streifen Ufergehölz und geht dann in intensiv genutztes, artenarmes Grünland über. Das Baufeld befindet sich im postglazialen verlandeten Bereich des Chiemseebeckens. Dementsprechend bestehen die anstehenden Böden aus feinkörnigen, zum Teil organischen Verlandungsböden und Beckenschluffen / Seetonen. Unterhalb dieser postglazialen Ablagerungen folgen Moräneböden / Geschiebemergel, die bereits meist in geringer Tiefe von den Festgesteinen der sogenannten Molasse („Flinz“) unterlagert werden. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist durch die Seetonschichten und den hohen Grundwasserstand auf dem Grundstück sehr stark eingeschränkt.

#### **1.2.4 Verkehrserschließung**

Das Gebiet liegt unmittelbar an den Parkplätzen des Prienavera und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Unmittelbar am Grundstück entlang führt auch der Chiemsee-Uferweg und die Zufahrt zur Stippelwerft.

Das Ortszentrum und der Bahnhof Prien am Chiemsee (IC Halt Strecke München-Rosenheim-Salzburg) ist ca. 2,5km entfernt. Die Haltestelle des Priener Ortsbusses (RVO Nr. 9424) der Prien Stock mit dem Ortszentrum und dem Bahnhof verbindet, liegt an der Kreuzung Osternacher Straße/Seestraße und ist ca. 350m entfernt.

#### **1.2.5 Öffentliche Rechte**

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Marktgemeinde Prien am Chiemsee. Es sind derzeit keine Rechte für die Öffentlichkeit (Wege und Kanäle) im Grundbuch eingetragen. Eine öffentliche Widmung existiert bisher nicht.

#### **1.2.6 Ver- und Entsorgung**

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser und Abwasser sind nicht nötig. Der Anschluss an die Versorgungsnetze für Elektrizität und Telekommunikation ist möglich.

#### **1.2.7 Baugrund und Versickerung**

Das Grundstück ist gemäß bodengutachterlicher Voreinschätzungen von mächtigen Seetonablagerungen, die zusammen mit dem hohen Grundwasserspiegel eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück nicht möglich machen. Deshalb ist bei der Planung besonders auf ein nachhaltiges Regenwasserrückhaltungskonzept zu achten.

#### **1.2.8 Vegetation, Fauna und Biotopfunktion**

Vegetation

Teilflächen des Planungsgebietes sind derzeit als Kieswege (Uferweg Chiemsee) genutzt. Der Teilbereich östlich des Uferweges stellt ein Ufergehölz auf frischem-feuchtem Standort mit überwiegend einheimischen Arten dar. Der Teilbereich westlich des Uferweges umfasst ebenfalls einen schmalen Gehölzstreifen und geht dann in intensiv genutztes, artenarmes Grünland über. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die LSG Grenze (LSG Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete). Der Chiemsee ist in diesem Bereich durch das Vogelschutzgebiet Chiemsee mit Alz und durch das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Chiemsee geschützt.

Etwa 100 m Luftlinie östlich befindet sich das Chiemsee-Ufer.

Ein Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Pflanzenarten ist auszuschließen.

Fauna

Ein Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Tierarten ist auszuschließen.

#### **1.2.9 Erholung**

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage am Chiemsee eine hohe Erholungseignung auf. Auf der Osternacher Straße verläuft ein Radwanderweg (Überregionaler Verbund, Chiemsee-

Rundwanderweg). Der südlich verlaufende Fuß- und Radweg ist von örtlicher Bedeutung. In unmittelbarer Nähe befinden sich das Prienavera Erlebnisbad, der Sportboothafen und die Chiemseebahn. In der weiteren Umgebung sind Badestellen am Chiemsee vorhanden (Strandbad Schraml ca. 1km, Strandbad Rimsting Westernach ca. 1,5km)

### **I.3 Planerische und rechtliche Ausgangssituation**

#### **I.3.1 Regionalplan**

Gemäß dem Regionalplan Südostbayern in der Fassung vom 23.10.2000 liegt Prien am Chiemsee im ländlichen Teilraum des Umlandes der großen Verdichtungsräume. Prien am Chiemsee ist als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen, liegt im Verflechtungsbereich Rosenheim und grenzt an die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Rosenheim -Traunstein. Zudem ist es als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 28: Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen gekennzeichnet.

#### **I.3.2 Flächennutzungsplan**

Der 2006 festgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Prien am Chiemsee sieht für diese Fläche und die umliegenden Flächen ein Sondergebiet für Parkplätze vor.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stippelwerft für Menschen mit Behinderung“ wird in der Art der Nutzung gemäß Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und konkretisiert damit die im Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgegebene Nutzung.

#### **I.3.3 Schutzverordnungen**

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als Landschaftsschutzgebiet ("Chiemsee-Schutzverordnung") vom 06.11.1986, zuletzt geändert am 20.10.2005.

#### **I.3.4 Schutzgebiete und Biotope**

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die LSG Grenze (LSG Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete). Der nahe liegende Chiemsee ist durch das Vogelschutzgebiet Chiemsee mit Alz und durch das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Chiemsee geschützt (siehe auch Umweltbericht).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definierten Bereich.

Es sind besonders folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

Umsetzung von Landschaftsplänen

Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten

Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten

Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

### **I.3.5 Sonstige Verordnungen**

Im Gebiet des Bebauungsplanes gelten die folgenden Satzungen der Marktgemeinde Prien:  
Satzung über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) des Marktes Prien am Chiemsee vom 22.08.1998, geändert am 10.04.2007.

Satzung des Marktes Prien über Werbeanlagen (Werbeanlagen -S -WaS) vom 22.08.1998, geändert am 10.04.2007.

### **I.3.6 Planungsrecht**

Das Grundstück selbst und die unmittelbare Umgebung des Planungsgebietes sind unbebaut. Derzeit liegt das planungsgegenständliche Gebiet daher im Außenbereich und muss planungsrechtlich nach §35 Bau GB beurteilt werden. Für einen Parkplatz besteht aus diesen Gründen bisher kein Baurecht.

### **I.3.7 Plangrundlage**

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgen auf der Plangrundlage des amtlichen Liegenschaftskatasters im Maßstab 1:500.

### **I.3.8 Fachbeiträge**

Als Grundlage der Beurteilung der Auswirkungen wurden folgende besondere Fachbeiträge beauftragt, erstellt und sind in die Planungen eingeflossen:

- Keine Fachgutachten beauftragt

## **I.4 Betroffene öffentliche und private Belange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange ermittelt, geprüft und gegeneinander abgewogen:

### **I.4.1 Öffentliche Belange**

Nach §1 (6) Nr 3.: Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

Nach §1 (6) Nr 5.: Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Nach §1 (6) Nr 7.: Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Nach §1 (6) Nr 8.: Die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nach §1 (6) Nr 8.: Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

### **I.4.2 Ergänzende Belange des Umweltschutzes**

Nach §1a (2): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen nach Prüfung von Möglichkeiten der Innenentwicklung.

Nach §1a (3): Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Nach §1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

#### **I.4.3 Private Belange**

Die privaten Belange der Anwohner wurden berücksichtigt. Insbesondere die Störung der bestehenden Wohnbebauung durch die ggf. zu erwartenden Lärmemissionen des Parkplatzes wurden bewertet und in der Planung berücksichtigt.

## **II. Bebauungsplankonzept und Festsetzungen**

### **II.1 Bebauungsplankonzept**

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Größen des Parkplatzes diskutiert.

Folgende Gründe haben schließlich zu dem Bebauungsplanentwurf mit einer möglichst sparsamen Erschließung eines einhüftigen Parkplatzes geführt:

#### **II.1.1 Landschaftsbild**

Die Lage am Ortsrand erfordert einen maßstäblichen Übergang zur Landschaft. Das Landschaftsbild soll an dieser Stelle in der Nähe zum See möglichst wenig beeinträchtigt werden.

#### **II.1.2 Regenrückhalt**

Aufgrund des nicht sickerfähigen Untergrunds ergibt sich die Notwendigkeit der Regenrückhaltung auf dem Grundstück. Mit einem sickerfähigen Kiesbelag kann durch die maßgebliche Reduzierung des Abflussbeiwertes der Einfluss von Starkregenereignissen stark reduziert. Das entstehende Oberflächenwasser wird unmittelbar angrenzend in einem Gehölz auf feuchtem Standort rückgehalten und damit dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt.

#### **II.1.3 Grünordnung**

Das Grünordnungskonzept sieht die freiraumplanerische Eingliederung des Parkplatzes in Ortsrandlage und am Übergang in die freie Landschaft vor.

Besondere Beachtung in der Planung finden:

- Erhaltung der Fußwegverbindung südlich als Verbindung zwischen Ortszentrum im Westen und Chiemsee im Osten
- Erhalt des östlich verlaufenden Uferweges
- Umsetzung der Eingrünung im Westen durch Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern.
- Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung im hochwassersensiblen Bereich über Rückhaltung des Abflusses.

#### **II.1.4 Erholung**

Die Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Ende der Carl-Braun-Straße und dem See und dem Priener Strandbad wird von den Priener Bürgern und Touristen zur Erholung genutzt. Durch das Planungsverfahren kann der zur Erholung dienende Fuß- und Radweg in dem Planungsgebiet rechtlich gesichert werden.



### **II.1.5 Verkehrserschließung**

Das Ortszentrum und der Bahnhof Prien am Chiemsee (IC Halt Strecke München-Rosenheim-Salzburg) ist ca. 2,5km entfernt. Die Haltestelle des Priener Ortsbusses (RVO Nr. 9424) der Prien Stock mit dem Ortszentrum und dem Bahnhof verbindet, liegt an der Kreuzung Osternacher Straße/Seestraße und ist ca. 350m entfernt.

Das Gebiet liegt unmittelbar an den Parkplätzen des Prienavera und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Unmittelbar am Grundstück entlang führt auch der Chiemsee-Uferweg und die Zufahrt zur Stoppel-Werft.

Auf dem Grundstück werden 15 PKW-Stellplätze mit Anhänger geschaffen. Weitere gebührenpflichtige Stellplätze sind in einer Entfernung von ca. 50m erreichbar (öffentlicher Parkplatz im Bereich Prienavera).

### **II.1.6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für Wasser und Abwasser ist nicht nötig.

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikationsdiensten kann durch das Leitungsnetz der Bayernwerke und der Telekom erfolgen.

## **II.2 Festsetzungen**

### **II.2.1 Art der baulichen Nutzung**

In einer Konkretisierung des im Flächennutzungsplan vorgesehenen Sondergebietes für Parkplatzflächen wird im Bebauungsplan das Sondergebiet Parkplatz gem.§11 Abs.1 und §12 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

### **II.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Entfällt, da keine bauliche Nutzung.

### **II.2.3 Verkehrsflächen**

Im Osten und Süden des Planungsgebietes werden Verkehrsflächen besonderer Eigenschaft als Parkplatzfläche, sowie Fuß und Radweg zur öffentlichen Nutzung festgesetzt. Öffentliche Fuß- und Radwege werden hiermit ebenfalls gesichert.

### **II.2.4 Dachflächen**

Um das Ziel eine, bezogen auf die Regenentwässerung, nachhaltige und ökologische Bebauung zu erreichen, wird als Dach ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Damit wird erreicht, dass trotz des nicht versickerungsfähigen Bodens, die Einleitung von Regenwasser in den Regenwasserkanal insbesondere auch bei Starkregenereignissen durch Verdunstung und Rückhaltung durch das begrünte Dach (ca. 2.250m<sup>2</sup>) entscheidend reduziert wird.

### **II.2.5 Einfriedungen**

Einfriedungen werden nicht benötigt und sind daher unzulässig.

### **II.2.6 Festsetzungen zur Grünordnung**

Um eine ausreichende Durchgrünung und damit eine freiraumplanerisch ansprechende und der ländlichen Umgebung angemessene Gestaltung des Sondergebietes zu schaffen, werden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt, welche gemäß Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und gegebenenfalls zu ersetzen sind.

Diese stellen, zusammen mit Ausgleichsmaßnahmen eine ansprechende Eingrünung des Sondergebietes nach Westen hin sicher und binden das Planungsgebiet in das bestehende Landschaftsbild ein.

### **II.2.7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Hier sind die getroffenen Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Qualität erläutert. Zur Ausgleichs- und Eingriffsermittlung siehe Ziffer II.4.

Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen:

Auf Fl.Nr. 617 (Teilfläche), Gemeinde und Gemarkung Prien, östlich Osternach, werden Sumpfbüschel (Eichen und Erlen mit Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche) mit Einzelbäumen zur Ortsrandgestaltung angelegt. Die Fläche wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche) A1 mit einer Flächengröße von 350m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Umsetzung der Ausgleichsflächen ist umweltfachlich zu begleiten und die Erstellung bei der Unteren Naturschutzbehörde LRA Rosenheim anzuzeigen und nachzuweisen.

### **II.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Durch die Planung ist nicht mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen. Es sind demzufolge keine CEF-Maßnahmen notwendig.

### **II.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.

Aufgrund des Ausgangszustandes mit einem schmalen Streifen Ufergehölz und angrenzend intensiv genutztem, artenarmem Grünland ist die überplante Fläche insgesamt als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen und der Kategorie II nach Leitfaden zuzuordnen.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird durch die geplante Nutzung als Kiesfläche (Parkplatz) der Bestand beeinträchtigt, Bodenfunktionen bleiben durch die Verwendung wasserdurchlässiger Kiesbeläge jedoch weitgehend erhalten und als Eingriffsschwere TYP B eingestuft.

Hinsichtlich der Zuordnung eines konkreten Kompensationsfaktors sind folgende Punkte zu beachten:

- Eine effiziente Erschließung reduziert die Flächeninanspruchnahme
- Verwendung wasserdurchlässiger Kiesbeläge
- Es sind Baumpflanzungen zur Eingrünung auf dem Baugrundstück festgesetzt.

Auf Grund umfangreicher Vermeidungsmaßnahmen wird der niedrigste Kompensationsfaktor des Spektrums angesetzt: Dem folgend beträgt der Kompensationsfaktor für die gesamte Fläche 0,5. Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 350 m<sup>2</sup>.

### **II.5 Wesentliche Auswirkungen der Planung:**

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung von Baurecht auf im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Parkplatz ausgewiesenen Flächen im Außenbereich,
- Umwandlung von Gehölzen und intensiv landwirtschaftlich genutzten Freiflächen in ein Sondergebiet als Parkplatzfläche mit Grünflächen.

### III. Umweltbericht

#### III.1 Einleitung

Die Gemeinde Prien stellt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens den Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stippelwerft für Menschen mit Behinderung“ auf. Aufgrund der Stellplatzknappheit verlangt die Stippelwerft nach einem eigenen Parkplatz für mobilitätseingeschränkte Personen und für Fahrzeuge mit Anhängern.

Hierbei hat sich aufgrund der Lage zu den tourismusrelevanten Einrichtungen, der vorhandenen Erschließung und vor allem auch aufgrund der bauleitplanerischen Vorgaben des Flächennutzungsplans, dieser Standort als geeignet erwiesen.

Dieser Standort ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Fremdenverkehr explizit für Parkplatzflächen ausgewiesen, liegt jedoch im Außenbereich, so dass zur Schaffung von Baurecht und für eine geordnete und den Zielen der Planung entsprechende Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Stippelwerft soll mit einem Parkplatz ergänzt werden, der auch mobilitätseingeschränkten Personen das Anfahren der Werft mit Anhängern zum Transport von Schiffen ermöglicht. Auf dem Grundstück werden 15 PKW-Stellplätze mit Anhänger geschaffen. Weitere gebührenpflichtige Stellplätze sind in einer Entfernung von ca. 50m erreichbar (öffentlicher Parkplatz im Bereich Prienavera).

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (Bau GB) die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005, geändert am 27.07.2017, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind Grundlage für die Abwägung und werden im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des Bau GB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a Bau GB sind die Planungen zum Bebauungsplan sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt wurden.

#### III.2 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

##### Lage:

Das 2.230 m<sup>2</sup> große Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Bereich des Marktes Prien am Chiemsee, ca. 2,50 km nordöstlich der Ortsmitte, im Ortsteil Prien Stock. Es befindet sich auf Fl.Nr. 617/ Teilfl. und Fl.Nr. 2293/ Teilfl. zwischen Stippelwerft und Osternacher Straße.

In der Umgebung liegen der gemeindliche Sportboothafen, das Prienavera Strandbad und Prienavera Erlebnisbad sowie die Kliniken als auch die Chiemseeschiffahrt mit Anleger.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das für den Behindertenparkplatz und die zugeordneten Grünflächen erforderliche Baugrundstück sowie im östlichen Bereich eine Teilfläche für den öffentlichen Fußweg (Uferweg). Im Norden grenzt das Planungsgebiet an das Landschaftsschutzgebiet (Chiemsee-Schutzverordnung). Im Westen grenzt das Gebiet an eine landwirtschaftliche Fläche, die derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet wird.

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum 3 Voralpines Hügel- und Moorland, Haupteinheit 038 Inn-Chiemsee-Hügelland.

Städtebauliches Konzept:

Im Rahmen der Voruntersuchungen wurden verschiedene Größen des Parkplatzes diskutiert.

Folgende Gründe haben schließlich zu dem Bebauungsplanentwurf mit einer möglichst sparsamen Erschließung eines einhüftigen Parkplatzes geführt:

Landschaftsbild

Die Lage am Ortsrand erfordert einen maßstäblichen Übergang zur Landschaft. Das Landschaftsbild soll an dieser Stelle in der Nähe zum See möglichst wenig beeinträchtigt werden.

Regenrückhalt

Aufgrund des nicht sickerfähigen Untergrunds ergibt sich die Notwendigkeit der Regenrückhaltung auf dem Grundstück. Mit einem sickerfähigen Kiesbelag kann durch die maßgebliche Reduzierung des Abflussbeiwertes der Einfluss von Starkregenereignissen stark reduziert. Das entstehende Oberflächenwasser wird unmittelbar angrenzend in einem Gehölz auf feuchtem Standort rückgehalten und damit dem natürlichen Wasserkreislauf rückgeführt.

Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht die freiraumplanerische Eingliederung des Parkplatzes in Ortsrandlage und am Übergang in die freie Landschaft vor.

Besondere Beachtung in der Planung finden:

Erhaltung der Fußwegverbindung südlich als Verbindung zwischen Ortszentrum im Westen und Chiemsee im Osten

Erhalt des östlich verlaufenden Uferweges

Umsetzung der Eingrünung im Westen durch Pflanzung von Großbäumen und Sträuchern.

Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung im hochwassersensiblen Bereich über Rückhaltung des Abflusses.

Erholung

Die Fußwegeverbindung zwischen dem östlichen Ende der Carl-Braun-Straße und dem See und dem Priener Strandbad wird von den Priener Bürgern und Touristen zur Erholung genutzt.

Durch das Planungsverfahren kann der zur Erholung dienende Fuß- und Radweg in dem Planungsgebiet rechtlich gesichert werden.

Verkehrerschließung

Das Ortszentrum und der Bahnhof Prien am Chiemsee (IC Halt Strecke München-Rosenheim-Salzburg) ist ca. 2,5km entfernt. Die Haltestelle des Priener Ortsbusses (RVO Nr. 9424) der Priener Stock mit dem Ortszentrum und dem Bahnhof verbindet, liegt an der Kreuzung Osternacher Straße/Seestraße und ist ca. 350m entfernt.

Das Gebiet liegt unmittelbar an den Parkplätzen des Priener Strandbades und ist durch diese verkehrstechnisch erschlossen. Unmittelbar am Grundstück entlang führt auch der Chiemsee-Uferweg und die Zufahrt zur Stippel-Werft.

Auf dem Grundstück werden 15 PKW-Stellplätze mit Anhänger geschaffen. Weitere gebührenpflichtige Stellplätze sind in einer Entfernung von ca. 50m erreichbar (öffentlicher Parkplatz im Bereich Priener Strandbad).

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung für Wasser und Abwasser ist nicht nötig.

Die Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikationsdiensten kann durch das Leitungsnetz der Bayernwerke und der Telekom erfolgen.

### III.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Flächen für Stellplätze (sickerfähig)	578 m <sup>2</sup>	26%
Verkehrsflächen besonderer Eigenschaft: Parkplatz, Fußweg zur öffentl. Nutzung (sickerfähig)	533 m <sup>2</sup>	24%
Grünflächen mit Pflanzbindungen	443 m <sup>2</sup>	20%
Ausgleichsfläche A1	357 m <sup>2</sup>	16 %
Sonstige Grünfläche (Bestand)	322 m <sup>2</sup>	14 %
Gesamtfläche Geltungsbereich (SO) Bebauungsplan	2.233 m <sup>2</sup>	100 %

### III.4 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

#### Allgemeine rechtliche Grundlagen:

- BauGB vom 23.06.1960 (zuletzt geändert am 03.11.2017)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert am 05.01.2018)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert am 13.12.2016)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 31.08.2015)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert am 18.07.2017)
- Stellplatzsatzung Prien

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 ist Prien in der Strukturkarte als Mittelzentrum dargestellt. Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 sind für die hier gegenständliche Planung im Rahmen des Umweltberichtes insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- 1.1.1 (Z): In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. (...)
- 1.1.3 (G): Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

### Regionalplan Region 18

Gemäß dem Regionalplan Südostbayern in der Fassung vom 23.10.2000 liegt Prien am Chiemsee im ländlichen Teilraum des Umlandes der großen Verdichtungsräume. Prien am Chiemsee ist als mögliches Mittelzentrum ausgewiesen, liegt im Verflechtungsbereich Rosenheim und grenzt an die Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Rosenheim -Traunstein. Zudem ist es als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 28: Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen gekennzeichnet.

Es sind die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 18 zu berücksichtigen. Für eine nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft werden u.a. folgende Ziele beachtet:

B I 2.1 (Z): Auf eine gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft, die Bereitstellung der dafür notwendigen Mindestflächen und auf die Erhaltung bestehender Gehölzbestände soll geachtet werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten werden. Mit Grund und Boden ist sparsam umzugehen (§1a Abs. 2 BAUGB).

(...) An Ortsrändern und in der Nähe von relevanten Grünbeständen sollen aus Gründen des Artenschutzes Beleuchtungseinrichtungen an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden.

B I 3.1 (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(...) In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik der Landschaft und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsbild sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern.

Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. (...)

### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der 2006 festgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde Prien am Chiemsee sieht für diese Fläche und die umliegenden Flächen ein Sondergebiet für Parkplätze vor.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stoppelwerft für Menschen mit Behinderung“ wird in der Art der Nutzung gemäß Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und konkretisiert damit die im Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgegebene Nutzung.

### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Der Planungsbereich liegt in keinem durch das ABSP als besonders zu schützen definierten Bereich.

Es sind allgemein folgende im Rahmen des ABSP formulierten Ziele relevant:

Umsetzung von Landschaftsplänen

Erhalt, Sicherung und Förderung wiesenbrütender Vogelarten

Erhalt, Sicherung und Förderung der überregional und landesweit bedeutsamen Fledermausarten

Sicherung aktueller Wuchsorte diverser Stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten

### Artenschutzkartierung

Aufgrund fehlender Habitatausstattung ist durch die Planung nicht mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen. Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet beobachtet.

### Schutzgebiete und Biotope

Im Geltungsbereich selbst sind keine kartierten Biotope, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) vorhanden. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die LSG Grenze (LSG Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete). Der nahe liegende Chiemsee ist durch das Vogelschutzgebiet Chiemsee mit Alz und durch das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Chiemsee). Etwa 30 m westlich ist der Graben biotopkartiert 8140-1123-000

### Schutzverordnungen

Das Gebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung des Bezirks Oberbayern über den Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als Landschaftsschutzgebiet ("Chiemsee-Schutzverordnung") vom 06.11.1986, zuletzt geändert am 20.10.2005.

### Sonstige Vorgaben

Für den hier gegenständlichen Bebauungsplan ist weiterhin die Stellplatzsatzung der Gemeinde Prien von Belang.

## **III.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **III.5.1 Die geplante Bebauung und davon ausgehende Wirkfaktoren**

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand. Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

### **III.5.2 Schutzgüter**

#### **III.5.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz**

##### **Bestand:**

Der Hauptteil des Planungsgebietes ist von intensiv genutztem, artenarmem Grünland eingenommen. Teilflächen des Planungsgebietes sind derzeit als Kieswege (Uferweg Chiemsee) genutzt. Der Teilbereich östlich des Uferweges stellt ein Ufergehölz auf frischem-feuchtem Standort mit überwiegend einheimischen Arten dar. Der Teilbereich westlich des Uferweges umfasst ebenfalls einen schmalen Gehölzstreifen und geht dann in intensiv genutztes, artenarmes Grünland über. Unmittelbar nördlich des Planungsgebietes verläuft die LSG Grenze (LSG Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete). Der Chiemsee ist in diesem Bereich durch das Vogelschutzgebiet Chiemsee mit Alz und durch das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Chiemsee geschützt. Etwa 100 m Luftlinie östlich befindet sich das Chiemsee-Ufer. Ein Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist auszuschließen.

**Auswirkungen:**Baubedingte Auswirkungen:

Das Gehölz östlich des Uferweges entfällt in Teilbereichen. Der Gehölzstreifen westlich des Uferweges entfällt. Entlang der westlichen Grenze des Planungsgebietes werden ca. 6 Einzelbäume sowie Sträucher neu gepflanzt, zudem wird eine Ausgleichsfläche mit Gebüsch und Baumhecken angelegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Wiederherstellung der Bepflanzung in mindestens gleichem Umfang ist nicht mit anlagenbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund fehlender Habitatausstattung ist durch die Planung nicht mit Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen. Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Tier- oder Pflanzenarten im Planungsgebiet beobachtet.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind auf Grund des vorgehend beschriebenen Bestandes mit geringer Wertigkeit insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**III.5.2.2 Schutzgut Fläche****Bestand:**

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 2.230qm und wird derzeit hauptsächlich als Grünland intensiv genutzt. Der Anteil an bestehender Verkehrsfläche (Straße bzw. Fußweg) beträgt 410qm. Für den geplanten Parkplatz Bebauung werden zusätzlich Flächen in folgendem Umfang beansprucht: Ausbau der Verkehrs- /Bewegungsfläche 120m und Stellflächen 578qm. Für Eingrünungsmaßnahmen werden 443qm und für Ausgleichsflächen 357qm verwendet. Südlich des Fußweges bleiben 322qm Grünfläche mit Baumbestand ohne Nutzungsänderung.

**Auswirkungen:**Baubedingte Auswirkungen: siehe anlagenbedingte AuswirkungenAnlagenbedingte Auswirkungen:

Für den Bau des Parkplatzes werden 700qm Fläche beansprucht und in wasserdurchlässiger Bauweise (Kies) befestigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Fläche sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**III.5.2.3 Schutzgut Boden****Bestand:**

Das Planungsgebiet befindet sich im postglazialen verlandeten Bereich des Chiemseebeckens. Dementsprechend bestehen die anstehenden Böden aus feinkörnigen, zum Teil organischen Verlandungsböden und Beckenschluffen / Seetonen. Diese verzahnen oberflächennah mit kiesigen, sandigen Böden des Prienfächers. Unterhalb dieser postglazialen Ablagerungen folgen Moräneböden / Geschiebemergel, die bereits meist in geringer Tiefe von den Festgesteinen der sogenannten Molasse („Flinz“) unterlagert werden.

Der Boden im Bereich des Bebauungsplanes werden in der Übersichtsbodenkarte von Bayern (M 1: 25.000) wie folgt beschrieben (Quelle: Bayernatlas):

Fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Naßgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig



Die Recherche nach Altlasten blieb ohne Ergebnisse bei der ABuDIS (Altlasten,- Bodenschutz und Deponieinformationssystem) Abfrage 24.08.2018

Bau- oder Bodendenkmäler sind laut Denkmalliste (Stand: August 2018) nicht bekannt (Quelle: Bayernatlas).

**Auswirkungen:**

Baubedingte Auswirkungen:

Im Bereich des Parkplatzes wird der Oberboden (ca. 700qm) abgeschoben und mit wasserdurchlässiger Decke (Kies) befestigt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung geht Boden als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage, Lebensraum für Bodenlebewesen verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### III.5.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

**Bestand:**

Bis auf einen südlich des Fußweges verlaufenden kleinen Grabens sind keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden.

Das Grundstück ist gemäß bodengutachterlicher Voreinschätzungen von mächtigen Seetonablagerungen, die zusammen mit dem hohen Grundwasserspiegel eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Grundstück nicht möglich machen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundwasser der Schwemmkiesschichten in hydraulischer Verbindung mit dem Chiemseewasserspiegel steht. Für diesen werden für den amtlichen Pegel Prien - Stock folgende Wasserstände angegeben:

MW: 518,22 m üNN, HW: 519,98 m üNN (Hochwasser 1954) bzw. 520,00 m üNN (Hochwasser 2013), NW: 517,37 m üNN, es wird ein Bemessungswasserstand von HHWcal. = 520,35 m üNN zugrunde gelegt.

Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, d.h. dieser Standort wird vom Wasser, vor allem durch zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst.

Für das Planungsgebiet sind Hochwassergefahrenflächen ausgewiesen: bei einem HQ 100 sind die Überflutungstiefen mit 0,5 bis 1,0m angegeben. Bei einem HQ häufig kann die Fläche bis zu 0,5m überflutet werden.

**Auswirkungen:**

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung wird die Funktion der Fläche für Versickerung und Niederschlagswasserrückhaltung in geringem Maße beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung wird durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (Kies) zusätzlich reduziert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anfallendes Niederschlagswasser wird in der westlich gelegenen bepflanzten Grünfläche versickert. Bei hoch anstehendem Grundwasser ist eine Versickerung nicht möglich.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### III.5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### **Bestand:**

Für das Planungsgebiet beträgt das Niederschlagsmittel in der Regenstaulage unmittelbar am Alpenrand mehr als 1.300 mm/Jahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 7°C – 8°C. (Quelle: GeoFachdatenAtlas BIS-BY). Die ebene Grünlandfläche am Ortsrand hat eine geringfügige Bedeutung für die Frischluftentstehung.

#### **Auswirkungen:**

##### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten entstehen kurzfristig erhöhte Abgas und Staubemissionen.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung von Flächen im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die Fläche für Frischluftentstehung in kleinklimatisch mit einer leichten Veränderung zu rechnen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

#### **Ergebnis:**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind insgesamt als gering einzustufen.

### III.5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholung

#### **Bestand:**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Prien in einem bisher von Bebauung frei gehaltenem Bereich.

Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von etwa 519,5 m ü. NN und ist eben.

Von Süden her bildet der bestehende Gehölzbestand einen guten Sichtschutz. Von Norden und Westen her wird eine Eingrünung notwendig.

#### **Auswirkungen:**

##### Baubedingte Auswirkungen:

/

##### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der bisher von Bebauung frei gehaltene Ortsrand wird durch die Nutzung als Parkplatz geringfügig verändert. Eingrünungsmaßnahmen im Norden und Westen wirken als Sichtschutz in die freie Landschaft.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die parkenden Autos und Anhänger können subjektiv als optische Störung des Landschaftsbildes wahrgenommen werden.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### III.5.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

#### **Bestand:**

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage am Chiemsee und am Uferrundweg eine hohe Erholungseignung auf. Der bestehende Fußweg ist von örtlicher Bedeutung.

#### **Auswirkungen:**

##### Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Lärmemissionen zu erwarten.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Siehe Punkt 5.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage des Parkplatzes ist eine Verbesserung der Parksituation und damit der Erholungseignung im Gemeindebereich zu erwarten.

#### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit, durch Verbesserung der Erholungseignung positive Auswirkungen zu erwarten.

#### **III.5.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestand:**

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

##### **Auswirkungen:**

Durch die Planung entstehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

##### **Ergebnis:**

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten.

#### **III.5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen.

#### Wechselwirkung Tiere – Habitate – Pflanzen:

Durch die Anlage der Ausgleichsfläche (Gebüsche und Baumhecken mit einheimischen, standortgerechten Arten) sowie der Grünfläche mit Pflanzbindungen ergeben sich positive Auswirkungen und eine höhere ökologische Wertigkeit für Pflanzen und Tiergesellschaften.

#### Wechselwirkung Boden – Wasser – Vegetation – Klima- Orts- und Landschaftsbild:

Die Überbauung mit einem Parkplatz führt neben dem Verlust von Boden auch zu einem geringfügig erhöhten Oberflächenabfluss. Die Verwendung sickerfähiger Beläge und die geplante Bepflanzung trägt zur Verminderung des Regenwasserabflusses bei, bietet Pflanzenarten einen neuen Lebensraum und sichert die optische Einbindung des Parkplatzes in das Landschaftsbild.

### **III.5.3 Weitere Belange des Umweltschutzes (Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a,c,d und § 1a BauGB)**

#### **III.5.3.1 Abfälle**

Durch die geplante Nutzung als Parkplatz kommt es nicht zur Entstehung von Abfällen, die entsorgt werden müssen.

#### **III.5.3.2 Abwasser**

Bei der geplanten Nutzung entstehen keine Abwässer.

#### **III.5.3.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien**

Entfällt, da keine baulichen Anlagen vorgesehen.

#### **III.5.3.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

### **III.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bezogen auf das Planungsgebiet an sich ohne die vorgesehene Bebauung von folgender Entwicklung des Umweltzustandes auszugehen:

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Beibehaltung der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche mit intensiv genutztem artenarmem Grünland.

#### Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Die unversiegelte Grünfläche bliebe für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser erhalten

#### Schutzgut Fläche

Es würde keine Fläche für Parkplätze in Anspruch genommen werden.

#### Schutzgut Boden

Die Funktionen des Bodens als Produktionsfaktor, Lebensraum sowie als Schadstofffilter blieben weiterhin erhalten.

#### Schutzgut Klima /Luft

Die Fläche bliebe weiterhin für die Entstehung von Frischluft erhalten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die bisher unverbaute und nur für Landwirtschaft genutzte Fläche bliebe als Grünlandfläche erhalten.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Planungsbereich betroffen.

#### Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)

Die Fläche würde weiterhin als Teil der freien Landschaft für die Naherholung im Bezug zum vorhandenen Fuß- und Radweg fungieren. Eine Verbesserung der Parksituation und damit Verbesserung der Erholungseignung würde sich nicht ergeben.

### **III.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

#### **III.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Allgemein:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Eingrünung der Stellplätze
- Erhalt der bestehenden Gehölze

Artenschutz:

- Für den Artenschutz sind keine Maßnahmen notwendig.

##### Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Ortsnahe Versickerungs- und Retentionsflächen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung des Parkplatzes in das Landschaftsbild
- Erhalt der bestehenden Gehölze

### III.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen getroffen.

Aufgrund des Ausgangszustandes mit einem schmalen Streifen Ufergehölz und angrenzend intensiv genutztem, artenarmem Grünland ist die überplante Fläche insgesamt als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzustufen und der Kategorie II nach Leitfaden zuzuordnen.

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird durch die geplante Nutzung als Kiesfläche (Parkplatz) der Bestand beeinträchtigt, Bodenfunktionen bleiben durch die Verwendung wasserdurchlässiger Kiesbeläge jedoch weitgehend erhalten und als Eingriffsschwere TYP B eingestuft.

Hinsichtlich der Zuordnung eines konkreten Kompensationsfaktors sind folgende Punkte zu beachten:

- Eine effiziente Erschließung reduziert die Flächeninanspruchnahme
- Verwendung wasserdurchlässiger Kiesbeläge
- Es sind Baumpflanzungen zur Eingrünung festgesetzt.

Auf Grund von Vermeidungsmaßnahmen wird der niedrigste Kompensationsfaktor des Spektrums angesetzt: Dem folgend beträgt der Kompensationsfaktor für die gesamte Fläche 0,5.

Insgesamt ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 350 m<sup>2</sup>.

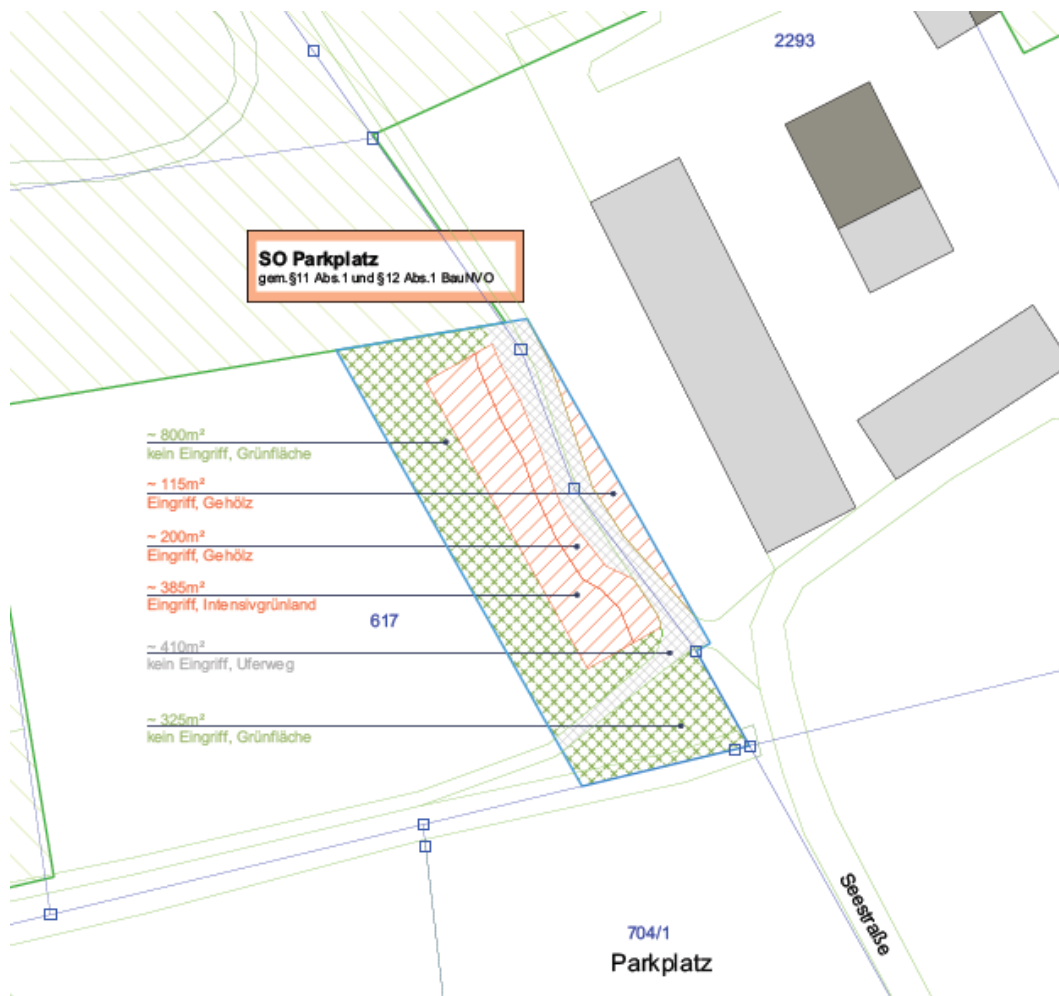


Abbildung 1: Eingriffsermittlung - ohne Maßstab



Eingriffsfläche, Teilfläche Fl.Nr. 617, 2293

Ausgangszustand:  
Intensivgrünland in Ortsrandbereichen / Ufergehölze mit überwiegend einheimischen Arten  
Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II)  
Eingriff:  
GRZ < 0,35, niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B)



keine Inanspruchnahme neuer Flächen  
Uferweg Bestand



keine Inanspruchnahme neuer Flächen  
Grünfläche Bestand



Eingriffsfaktor 0,5  
(unterer Wert: Bewertungsfaktor durch Minderungsmaßnahmen verringert)



Landschaftsschutzgebiet



Flurgrenze

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 350 m<sup>2</sup> wird vollumfänglich im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1) erbracht und auf Fl.Nr. 617 Gemeinde und Gemarkung Prien festgesetzt.

Bestand / Ausgangszustand:

Grünland intensiv genutzt auf frischem Standort, angrenzend intensiv genutztes Grünland

Entwicklungsziel:

Gebüsche und Baumhecken mit einheimischen, standortgerechten Arten

hier: Sumpfgebüsche (Eichen und Erlen mit Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche

Herstellungs- und Pflegemaßnahmen:

Pflanzung 4 St. Bäume gemäß Artenliste

Pflanzung 50 St. Sträucher gemäß Artenliste

Artenliste

Bäume I. Ordnung:

*Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm*

Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Salix alba (Silber-Weide)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Tilia cordata (Winter-Linde)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Bäume II. Ordnung:

*Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm*

*oder Heister 3x verpflanzt 250-300 cm*

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Alnus glutinosa (Schwarz-Erle) Prunus padus (Trauben-Kirsche)

Betula pendula (Birke) Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Carpinus betulus (Hainbuche) Salix spec. (Heimische Weidenarten)

Sträucher

*Mindestpflanzqualität: v.Str. 80-100 cm*

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rosa canina (Hundsrose)

Salix spec. (Heimische Weidenarten)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum opulus (Wasserschneeball)

allgemeine Hinweise:

keine Düngung, keine Verwendung von Pestiziden, keine Drainage, kein Umbruch

### III.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Prien am Chiemsee ist die Fläche als Gebiet für Parkplatz gekennzeichnet und daher bereits in großmaßstäblicherer Planungsebene vorgesehen. Aufgrund der erforderlichen Nähe zum Wertgelände kann der Parkplatz nicht an anderer Stelle ausgewiesen werden.

Somit bestehen grundsätzlich keine sinnvollen Planungsalternativen.

### III.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote nach Fertigstellung, 4 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5-10 Jahre.
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles. Dies muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgen.
- Prüfung der Retentions- und Versickerungsanlagen auf Funktionsfähigkeit: nach Fertigstellung, danach jährlich, bzw. nach außergewöhnlichen Starkregenereignissen.

### III.10 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren der Regionalplan, der Flächennutzungsplan (Landschaftsplan), Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Rosenheim, Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt). Aufbauend auf einer, auf dieser Grundlage erarbeiteten Nutzungs- und Strukturuntersuchung erfolgte die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung erfolgte gemäß Bayerischem Leitfadens und wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### III.11 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Erstellung externer Gutachten war nicht notwendig.

### III.12 Zusammenfassung

Die Gemeinde Prien stellt im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens den Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stippelwerft für Menschen mit Behinderung“ auf. Die Stippelwerft soll mit einem Parkplatz ergänzt werden, der auch mobilitätseingeschränkten Personen das Anfahren der Werft mit Anhängern zum Transport von Schiffen ermöglicht. Auf dem Grundstück werden 15 PKW-Stellplätze mit Anhänger geschaffen.

Der Hauptteil des Planungsgebietes ist von intensiv genutztem, artenarmem Grünland eingenommen. Teilflächen des Planungsgebietes sind derzeit als Kieswege (Uferweg Chiemsee) genutzt. Der Teilbereich östlich des Uferweges stellt ein Ufergehölz auf frischem-feuchtem Standort mit überwiegend einheimischen Arten dar.

Ein Vorkommen von gemeinschaftlich geschützten Tier- oder Pflanzenarten ist auszuschließen. Für das *Schutzgut Lebensräume und Arten* sind auf Grund des Bestandes mit geringer Wertigkeit insgesamt *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* zu erwarten.

Für den geplanten Parkplatz Bebauung werden zusätzlich Flächen in folgendem Umfang beansprucht: Ausbau der Verkehrs- /Bewegungsfläche 120m und Stellflächen 578qm. Für Eingrünungsmaßnahmen werden 443qm und für Ausgleichsflächen 357qm verwendet. Für das *Schutzgut Fläche* sind insgesamt *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* zu erwarten.

Der Boden im Planungsgebiet ist Anmoorgley, Niedermoorgley und Naßgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment). Altlasten sowie Bau- oder Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Für das *Schutzgut Boden* sind insgesamt *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* zu erwarten.



Bis auf einen südlich des Fußweges verlaufenden kleinen Grabens sind keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück schwer möglich. Das Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich und wird als Hochwassergefahrenfläche für HQ100 und HQ häufig. Für das *Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser* sind insgesamt *Auswirkungen geringer Erheblichkeit* zu erwarten. Die ebene Grünlandfläche am Ortsrand hat eine geringfügige Bedeutung für die Frischluftentstehung. Die Auswirkungen auf das *Schutzgut Klima/Luft* sind insgesamt als *gering* einzustufen. Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Prien in einem bisher von Bebauung frei gehaltenem Bereich. Für das *Schutzgut Landschaftsbild* sind *Auswirkungen insgesamt geringer Erheblichkeit* zu erwarten. Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage am Chiemsee und am Uferrundweg eine hohe Erholungseignung auf. Der bestehende Fußweg ist von örtlicher Bedeutung. Für das *Schutzgut Mensch* sind insgesamt *Auswirkungen geringer Erheblichkeit*, durch Verbesserung der Erholungseignung *positive Auswirkungen* zu erwarten. Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Für das *Schutzgut Kultur- und Sachgüter* sind *keine Auswirkungen* zu erwarten.

Auf Grund von Vermeidungsmaßnahmen wird der niedrigste Kompensationsfaktor des Spektrums angesetzt: Dem folgend beträgt der Kompensationsfaktor für die gesamte Fläche 0,5. Insgesamt ergibt sich ein *Kompensationsbedarf* von 350 m<sup>2</sup>. Der ermittelte Kompensationsbedarf wird vollumfänglich im Rahmen der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen A1) erbracht und auf Fl.Nr. 617 Gemeinde und Gemarkung Prien mit dem Entwicklungsziel „Gebüsche und Baumhecken mit einheimischen, standortgerechten Arten hier: Sumpfgewächse (Eichen und Erlen mit Faulbaum, Ohr-Weide, Trauben-Kirsche“ festgesetzt.

<b>Schutzgut</b>	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbedingter Auswirkungen	Erheblichkeit betriebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Biol. Vielfalt, Artenschutz	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Fläche	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Boden	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Grundwasser und Oberflächenwasser	gering	gering	mittel	<b>gering</b>
Klima / Luft	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	gering	gering	gering	<b>gering</b>
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erholungseignung)	gering	gering	gering / positiv	<b>gering</b>
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	<b>keine</b>

### III.13 Quellenverzeichnis

- BauGB vom 23.06.1960 (zuletzt geändert am 03.11.2017)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (zuletzt geändert am 05.01.2018)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (zuletzt geändert am 13.12.2016)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (zuletzt geändert am 31.08.2015)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (zuletzt geändert am 18.07.2017)
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage August 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage August 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Geologie, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage August 2018
- BayernAtlas Kartenviewer: [www.geoportal.bayern.de](http://www.geoportal.bayern.de), Online-Abfrage August 2018
- Bayer. Landesamt für Umwelt: [www.abudis.bayern.de](http://www.abudis.bayern.de), ABuDis ( Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS 2.5), Online-Abfrage August 2017
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU): Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung", München 2003
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18) , 12. Fortschreibung in Kraft seit 28.10.2017

## **IV. Abwägung der betroffenen Belange**

### **IV.1 Öffentliche Belange**

#### **IV.1.1 Soziale Belange**

Nach §1 (6) Nr 3.: Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

In dem Fremdenverkehrsort Prien am Chiemsee gibt es einen hohen Bedarf an Stellplätzen, dieser wird hier durch die Einrichtung von Behindertenstellplätzen die für Anhänger geeignet sind ein Teil des Bedarfes gedeckt.

Insgesamt wirkt sich die Planung damit positiv auf die Befriedigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung aus.

#### **IV.1.2 Städtebauliche Belange**

Nach §1 (6) Nr. 5.: Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Flächennutzungsplan wurde ein Ausgleich zwischen Freiflächen und den Flächen für das Sondergebiet Fremdenverkehr geschaffen. Klar definierte Grenzen trennen die Siedlungsgebiete von den Freiflächen. Das Planungsgebiet liegt am nord- östlichen Rand des Sondergebiets und bildet damit den Abschluss des Sondergebietes nach Nord-Osten. Um eine negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, wurden umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt.

Damit ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als gering einzustufen und die Planung steht im Einklang mit dem Entwicklungskonzeptes des Flächennutzungsplans.

#### **IV.1.3 Belange des Umweltschutzes**

Nach §1 (6) Nr. 7.: Umweltschutz, einschließlich des Naturschutz und der Landschaftspflege.

Eine Umweltprüfung gemäß §2 Abs. 4 BauGB wurde durchgeführt.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Laufe des Verfahrens in einem Umweltbericht dokumentiert.

In der Eingriffsermittlung wird eine detaillierte Beschreibung und Bewertung des Bestandes vorgenommen, sowie die Planung mit den damit verknüpften Wirkungen behandelt.

Die Belange des Umweltschutzes wurden durch folgende Maßnahmen in der Planung beachtet:

- Schaffung von neuen Lebensräumen und Habitatstrukturen (Baumhecken zur Eingrünung).
- Verwendung von sickerfähigen Belägen für Stellplätze.
- Möglichst effiziente Erschließung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- Ortsnahe Versickerungs- und Retentionsflächen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers.
- Pflanzung von Gehölzen zur Einbindung in das Landschaftsbild
- Erhaltung der östlichen und nördlichen Fußwege.

#### **IV.1.4 Ökonomische Belange**

Nach §1 (6) Nr. 8.: Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Durch den Parkplatz werden 15 behindertengerechte Stellplätze geschaffen. Das Tourismusangebot Prien wird erweitert.

Damit sind die Auswirkungen der Planung für Wirtschaft und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen positiv zu betrachten.

#### **IV.1.5 Belange der städtebaulichen Entwicklung**

Nach §1 (6) Nr 8.: Die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 96 „Parkplatz an der Stoppelwerft für Menschen mit Behinderung“ wird in der Art der Nutzung gemäß Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB unmittelbar aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und konkretisiert damit die im Flächennutzungsplan für diesen Bereich vorgegebene Nutzung.

Damit wird durch diesen Bebauungsplan das bestehende Entwicklungskonzept unterstützt und die geplante städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle gefördert.

### **IV.2 Ergänzende Belange des Umweltschutzes**

#### **IV.2.1 Umgang mit Grund und Boden**

Nach §1a (2): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

In unmittelbarer Nähe zur Bootswerft besteht kein Flächenpotenzial, das sich zur Nutzung als SO-Fläche für einen Parkplatz eignet.

Durch die geplante Überbauung geht Boden und Fläche als landwirtschaftliche Produktionsgrundlage und Lebensraum für Bodenlebewesen verloren. Durch die Verwendung sickerfähiger Beläge und die Anlage neuer Grünflächen wird diese Beeinträchtigung minimiert.

Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wird vermieden, dass für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Flächen aus der Nutzung genommen werden.

#### **IV.2.2 Vermeidung und Ausgleich**

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 8 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) erfolgte die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde diese gemäß Leitfaden "Eingriffsplanung in der Bauleitplanung" (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) abgehandelt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes mit wesentlich geringerer Eingriffsintensität verbunden wären, bestehen nicht.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 350 m<sup>2</sup> erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Flächen.

Die für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzten Flächen dienen der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch Eingrünungsmaßnahmen so gering wie möglich gehalten. Eine

effiziente Erschließung sorgt für reduzierte Flächeninanspruchnahme. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Baumpflanzungen minimiert.  
Für weitere Vermeidungsmaßnahmen wird auf den Punkt ‚Belange des Umweltschutzes‘ verwiesen.

#### **IV.2.3 Klimaschutz**

Nach §1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

#### **IV.3 Private Belange**

Der Planungsumgriff betrifft nur das Grundstück des Vorhabenträgers.

Die privaten Belange der angrenzenden Grundstücksanlieger wurden geprüft.  
Eigentumsbelange von Grundstücken werden nicht beeinträchtigt.

Die Störung der Wohnbebauung durch die ggf. zu erwartenden Lärmemissionen und durch zusätzlich erzeugten Verkehr wurde in der Planung berücksichtigt.

Damit gibt es keine Beeinträchtigungen privater Belange durch das geplante Vorhaben.

### **V. Verfahrensablauf**

Siehe Bebauungsplanentwurf.