



Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Entwurf

10.02.2025

56. Änderung des Flächennutzungsplans

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ nach § 8 Abs. 3 BauGB

in der Fassung vom

Gemeinde
Seeon-Seebruck
Römerstraße 10
83358 Seeon-Seebruck
Tel. 08667 8885-0
gemeinde@seeon-seebruck.de

Begründung

zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan
(Im Weiteren zur Vereinfachung nur noch Flächennutzungsplan genannt)

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass der Planung	5
A.2	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.2.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.2.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.2.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	10
A.2.4	Erschließung und Infrastruktur	11
A.2.5	Denkmalschutz	12
A.2.6	Landschaftsschutzgebiet	13
A.2.7	Sonstige Schutzgebiete	14
A.2.8	Biotopkartierung	14
A.2.9	Geschützte Arten	14
A.2.10	Boden	16
A.2.11	Grundwasser	17
A.2.12	Gewässer und Überschwemmungsgebiete	17
A.2.13	Starkregenereignisse	17
A.2.14	Vorbelastungen	17
B	Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen	19
B.1	Ziele der Planung	19
B.1	Übergeordnete Belange	19
B.1.1	Touristische Entwicklung in Seeon-Seebruck	19
B.1.2	Innenentwicklung:	19
B.1.3	Anbindegebot	20
B.1.4	Seeuferkonzept	21
B.1.5	Landschaftsschutzgebiet	21
B.2	Planungskonzept	22
B.2.1	Städtebauliches Konzept	22
B.2.2	Erschließung	22
B.2.3	Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan	23
B.3	Immissionsschutz	23
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	25
B.5	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	25
B.6	Klimaschutz und Klimaadaptation	27
B.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung	28
C	Umweltbericht	29
C.1	Einleitung	29
C.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	29
C.1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden	30
C.1.3	Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne	30
C.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	34
C.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	34
C.2.2	Schutzgut Fläche	37
C.2.3	Schutzgut Boden	38
C.2.4	Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser	41

Gemeinde Seeon-Seebruck	Begründung
C.2.5 Schutzgut Klima / Luft	43
C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	44
C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)	45
C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	46
C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	46
C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes	47
C.4.1 Abfälle	47
C.4.2 Abwasser	47
C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien	47
C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	47
C.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen	47
C.4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	48
C.4.7 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima	48
C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel	48
C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel	48
C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	48
C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes	48
C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	49
C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	49
C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	49
C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	50
C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten	51
C.9 Zusätzliche Angaben	52
C.9.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	52
C.9.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken	52
C.9.3 Datengrundlage	52
C.10 Zusammenfassung	52
C.11 Quellenverzeichnis	54
C.12 Abbildungsverzeichnis	55
D Zusammenfassende Erklärung	55

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
 Nußbaumstr. 3
 83112 Frasdorf
 Tel: 08052-9568070
 info@wuestinger-rickert.de

Umweltprüfung**Schelle Heyse Behr**

Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB
 Hirnsberg 34
 83093 Bad Endorf
 Tel: 08053-518
 la@schelle-heyse.de

Anlagen:

01 Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Steil Landschaftsplanung; 14.12.2021, aktualisiert am 07.10.2023, 33 Seiten

02 Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung

Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, ergänzt am 07.10.2023, 29 Seiten + 4 Pläne

03 Artenschutzfachbeitrag

Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, aktualisiert am 08.02.2025, 25 Seiten

04 Gutachten zur Natura 2000-Vorprüfung

Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, aktualisiert am 07.10.2023, 18 Seiten

05 Natura 2000-Verträglichkeitsstudie

Steil Landschaftsplanung; 07.10.2023, aktualisiert am 08.02.2025, 25 Seiten

10 Geotechnisches Gutachten

Grundbaulabor München GmbH, Projekt-Nr. P21673; 26.02.2024; 39 Seiten + 7 Anhänge

12 Bericht Orientierende Erkundung von potenziellen Bodenverunreinigungen

GeoPol-Bulenda&Hirschmann GbR; 30.10.2023; 15 Seiten + 4 Anlagen

14 Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB; 01.02.2024, 16 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der hier gegenständliche Änderungsbereich ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan größtenteils als Sondergebiet „Gastronomie“ sowie im südwestlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden. Dieses Vorhaben soll, über die heutige Flächendarstellung im Flächennutzungsplan hinaus, weitere Bereiche im Osten, Süden und Südwesten einnehmen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ zu schaffen, hat der Gemeinderat am 27.06.2022 die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ durchgeführt.

A.2 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.2.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes von Seeon-Seebruck im Ortsteil Lambach direkt am Ufer des Chiemsees. Ca. 120 m südwestlich verläuft die Grenze zur Gemeinde Gstadt am Chiemsee. Der Verwaltungssitz der Gemeinde im Hauptort Seebruck befindet sich rund 2,5 km weiter nordöstlich.



Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Änderungsumgriff rot) - ohne Maßstab!

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücks-Nrn. 983/2, 990/2, 998/5, 998/6 und sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 937, 987, 988, 990, 993, 993/3 998/8, 998/9 und 1490/1. Die Flurstücke liegen sämtlich in der Gemarkung Seebruck.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten durch den Lienzinger Bach bzw. einem diesen vorgelagerten Bereich mit umfangreichem Baumbestand und einem Pumpwerk begrenzt. Im Südosten bildet etwa der Chiemseeuferweg die Grenze des Änderungsbereichs. Der Chiemsee selbst liegt hinter einer Liegewiese bzw. einem Biotop ca. 35 m vom Änderungsbereich entfernt. Westlich wird der Änderungsbereich durch eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche begrenzt. Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Staatsstraße St 2095.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 1,1 ha. Er hat eine Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten von ca. 175 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 100 m.

A.2.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Lambach im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Osten grenzt die Stadt Traunreut an, die als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist. Die übrigen angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Aus dem LEP Bayern sind für die hier gegenständliche Planung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

- 1.1.1 Z: In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. (...)
→ Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
→ langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen
- 1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
→ Weiterentwicklung eines bestehenden Hotelstandorts
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
→ Weiterentwicklung eines bestehenden Hotelstandorts
- 3.3 G: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- [...]
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann (...)
- Ausnahmetatbestand ist erfüllt*

Regionalplan 18

Die Gemeinde Seeon-Seebruck ist gemäß dem gültigem Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Die umliegenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet, lediglich die östlich angrenzende Stadt Traunreut (Mittelzentrum) ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

In der Karte 3b des RP18 (Seeuferkonzept) ist der Bereich als „Seeufer bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet“ dargestellt.

→ *Weiterentwicklung einer bestehenden Nutzung*

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung der Flächennutzungsplanänderung zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. (...)

→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*

B I 3.1 (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiet

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. 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 Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.

Folgende Gebiete werden – nach Naturräumen getrennt – als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:

B I 3.1.3 (Z): Naturraum 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“

Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland2

[...]

28: Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen

→ *Umfängliche Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, weitgehender Schutz der bestehenden Vegetationsbestände, Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme*

B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich 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.

→ *Weiterentwicklung eines bestehenden Hotelstandorts*

B II 7.3 (Z): Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten [...] sollen im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden.

In diesen Gebieten sollen keine die Freiraumfunktion beeinträchtigenden oder großflächigen Freizeiteinrichtungen vorgesehen werden.

→ Weiterentwicklung eines bestehenden Hotelstandorts; Definition als Hotel.

B VI 5.3 (G): Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie solche Gebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. [...].

→ Flächendarstellung ausschließlich außerhalb des Überschwemmungsgebietes.

Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (blau) - ohne Maßstab!

Im gegenständlichen Gebiet hat es bereits im Jahr 2006 eine Flächennutzungsplanänderung (Nummer 22) gegeben. Das Planungsgebiet ist im Bereich des bestehenden Restaurants Malerwinkel als Sondergebiet „Gastronomie“ dargestellt.

Die Bereiche im Osten, Süden und Westen, die außerhalb des Sondergebiets liegen, sind im rechtskräftigen Ur-Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist hier „zu erhaltender Baum- und Strauchbestand“ dargestellt, welcher aber in Teilen von der heutigen Realität abweicht. Der Änderungsbereich ist vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet verzeichnet dargestellt. Die nördlich bzw. nordwestlich verlaufende Staatsstraße St 2095 ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße (Staatsstraße) dargestellt. Die weitere Umgebung ist als Fläche für Landwirtschaft verzeichnet.

Die bisherige Flächendarstellung weicht somit von den Zielsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ ab. Hier ist im hier

gegenständlichen Änderungsbereich ein Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ gemäß §11 BauNVO vorgesehen.

Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz. 2 BauGB zu genügen, muss der Flächennutzungsplan somit geändert werden.

Die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ durchgeführt.

Bisheriger Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen 56. Flächennutzungsplanänderung ist heute in Teilen bereits durch den Bebauungsplan "Malerwinkel" aus dem Jahr 2006 überplant. Dieser wurde im Jahr 2007 und 2012 jeweils geändert.

Der Bebauungsplan inkl. der Änderungen setzt für die Staatsstraße im Norden und die Zufahrt im Nordosten öffentliche Straßenverkehrsfläche fest. Der übrige Bereich ist als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festgesetzt. Hier sind nur gastronomiespezifische Einrichtungen zulässig. Wohngebäude bzw. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber bzw. für betriebszugehörige Beschäftigte zulässig. Im Rahmen der Änderung blieb die Art der Nutzung unverändert. Es wurde lediglich eine Erhöhung des Maßes der Nutzung ermöglicht.

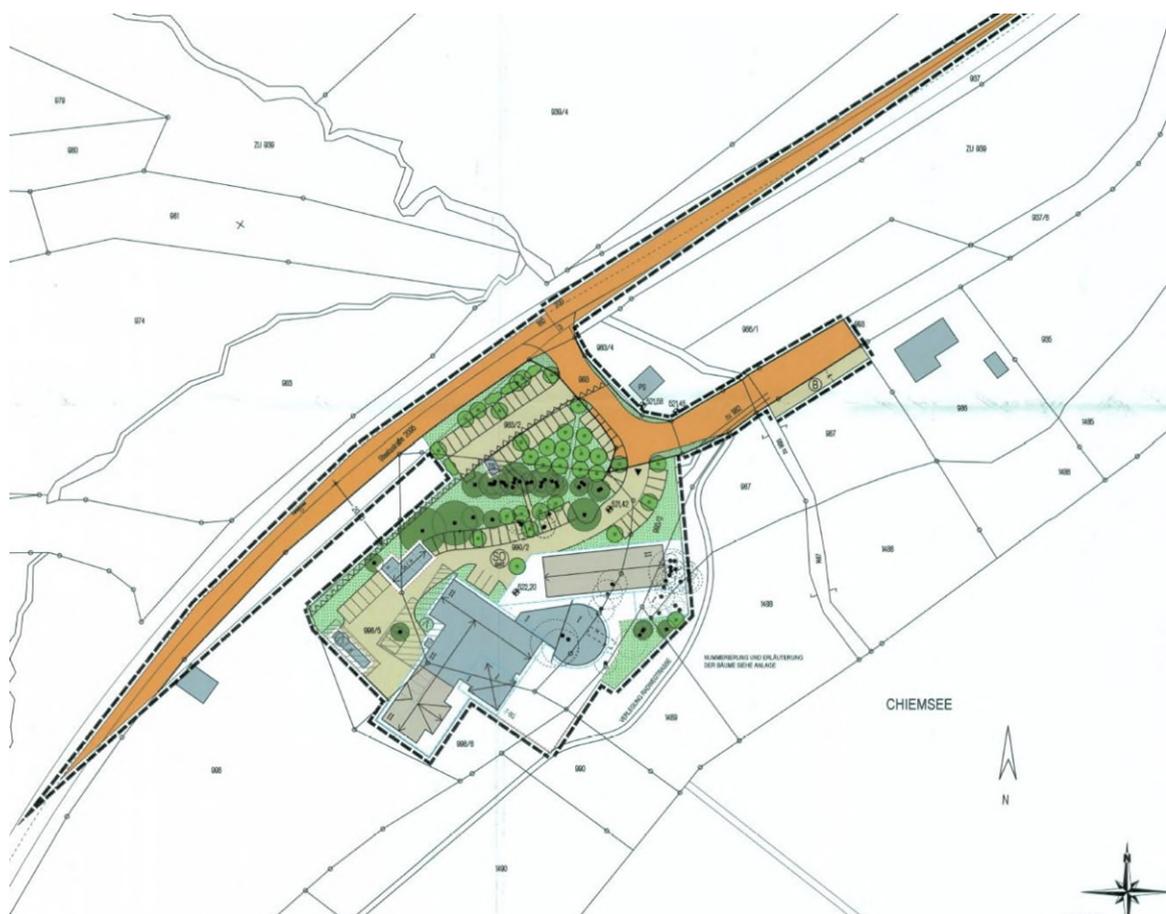


Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan "Malerwinkel" - ohne Maßstab!

Flächen außerhalb des bisherigen Bebauungsplans

Der nun gegenständliche Bebauungsplan geht über den Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans aus 2006, geändert 2007 und 2012, hinaus. Diese Flächen sind heute unbeplant und mangels eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des §34 BauGB nach §35 BauGB zu bewerten.

A.2.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen dem Chiemseeradweg und der im Norden verlaufenden Staatsstraße 2095 eingebettet in üppigen Baumbestand und ökologisch hochwertigen Flächen entlang des Ufers. Das Ufer des Chiemsees selbst ist jedoch ca. 35 m entfernt und durch eine Liegewiese mit Bäumen und einen Biotopstreifen von diesem getrennt.

Der Änderungsbereich ist aktuell durch das Bestandsgebäude des seit 2022 nichtmehr betriebenen Restaurants Malerwinkel bebaut. Neben großflächigen gastronomischen Flächen beherbergt das Gebäude auch Fremdenzimmer.

Südöstlich des Gebäudes, zum See hin befindet sich eine ca. 450 m² große Freischankfläche.

Das nördliche und nordwestliche Vorfeld des Gebäudes ist zu Erschließungszwecken weitgehend versiegelt und weist zahlreiche Stellplatzflächen auf. Die Stellplätze sind zentral durch einen Saum aus großen, mittelalten Laubbäumen (hauptsächlich Rotbuchen (*Fagus sylvatica*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*)) getrennt. Im Zusammenhang mit diesen Bäumen besteht eine Trafostation.

Zusätzlich befindet sich im Nordosten des Gebäudes ein eingeschossiges Nebengebäude. Im Übrigen sind die, das Gebäude umgebenden Freiflächen durch Stauden und Strauchpflanzungen geprägt. Im Südosten befindet sich ein Spielplatz mit einigen Spielgeräten.

Im Nordosten des Geltungsbereichs erschließt eine öffentliche Stichstraße das vormalige Restaurant und ein östlich des Lienzinger Bachs gelegenes Anwesen. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Norden die Kreisstraße St2095. Im Nordwesten trifft diese in einem Kreisverkehr mit der Kreisstraße St2093 zusammen.

Östlich und südlich des Restaurants verläuft der Chiemsee-Radweg und trennt den bebauten Bereich von den Uferflächen des Chiemsees.

Die im Änderungsbereich befindlichen Flächen westlich der bestehenden Bebauung werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt es sich Intensivgrünland (G11 nach BayKompV).

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Hanglage und fällt von der Staatsstraße im Nordwesten zum Chiemseeradweg im Südosten um ca. 3,5 m von 523,5 m ü. NHN auf ca. 520,0 m ü. NHN ab. Das Bestandsgebäude des Restaurants liegt dabei auf einer mittleren Höhe von ca. 522,5 m ü. NHN.

Umgebung

Zwischen Änderungsbereich (bzw. Chiemseeradweg) und See befinden sich im Osten umfängliche Laubbaumbestände. Diese sind entlang des Lienzinger Bachs als Biotop kartiert. Westlich daran anschließend befinden sich Wiesen bzw. Liegeflächen mit einem Steg. Weiter westlich schließen weitere Biotope (Schilf- und Baumbereiche) an, welche über den Chiemseeuferweg hinweg bis an den Änderungsbereich heranreichen.

Im Osten wird der Änderungsbereich durch die Stichstraße von der Staatsstraße, welche den Änderungsbereich und weiter östlich befindliche Anwesen erschließt, begrenzt. Jenseits dieser befindet sich eine Pump- sowie eine Trafostation sowie der Lienzinger Bach mit begleitendem Baumbestand.

Jenseits des Lienzinger Baches befindet sich am Seeufer ein zu Wohnzwecken genutztes Einzelanwesen. Weiter nördlich landwirtschaftliches Grünland.

Weiter Richtung Nordosten (Seebruck) ist das Chiemseeufer bis zu einer 250 m entfernt liegenden Bootsanlagestelle von üppigem Baumbestand geprägt. Im Bereich der Bootsanlagestelle befindet

sich ein Schilfbereich. Unterbrochen von einem Campingplatz ca. 500 m vom Änderungsbereich entfernt zieht sich das Chiemseeufer in einem Wechsel von Schilf- und Wiesenbereichen mit Baumbeständen weitgehend unbebaut bis nach Seebruck hin.

Nördlich der Staatsstraße, welche den Änderungsbereich begrenzt, befindet sich entlang des Lienzinger Bachs und des in diesen von Westen einmündenden Söller Baches umfängliche Baumbestände. Die Landschaft steigt hier vom See nach Norden relativ gleichmäßig an und ist intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Ca. 300 m nordwestlich des Änderungsbereichs liegt der Weiler Straßham mit sechs, hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Anwesen. Durch die Topographie besteht von diesen eine direkte Blickbeziehung auf den Änderungsbereich. Ca. 260 m nordöstlich des Änderungsbereichs, an der Staatsstraße 2095 befindet sich Lambach. Hier bestehen zwei größere Gebäude sowie 11 Ferienhäuser. Der Bereich wird insgesamt als Hotel mit Gasthof betrieben. Zwischen Lambach und dem Änderungsbereich besteht jedoch aufgrund der Topographie und des Baumbestandes keine wesentliche Blickbeziehung.

Westlich des Änderungsbereichs zieht sich das Chiemseeufer unberührt mit Baumbestand und teilweise vorgelagerten Schilfbereichen bis zum ca. 1 km entfernten Gollenhausen hin. Der Chiemseeradweg führt hier durch den Baumsaum des Ufers. Die Flächen zwischen diesem Ufersaum um der Staatsstraße 2093 werden auch hier intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Nördlich der Staatsstraße entwickelt sich entlang des Söller Baches Baumbestand und grenzt den Bereich von weiteren landwirtschaftlichen Grünflächen bis zum ca. 500 m südöstlich liegenden Weiler Söll ab.

A.2.4 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der Änderungsbereich liegt entlang seiner kompletten nördlichen und nordwestlichen Seite an der Staatsstraße St2095. Eine Zufahrt zu dieser kann durch die bestehende Erschließungsstraße im Nordosten erfolgen. Über die St2095 besteht Anschluss an das ca. 2,5 km nordöstlich gelegene Ortszentrum des Hauptortes Seebruck und Westen Richtung Bad Endorf. Am direkt im Westen angrenzenden Kreisverkehr bindet die weiter entlang des Sees verlaufende St2093 an. Diese führt nach Prien und zur ca. 13,5 km südlich gelegene Bundesautobahn A8.

Fuß- und Radverkehr

Der Chiemsee-Uferweg verläuft am südlichen bzw. südöstlichen Rand des Änderungsbereichs. Von Osten kommend führt er ein Stück auf der Erschließungsstraße, um dann zwischen heutige Bebauung und See durch den Baumbestand nach Gollenhausen zu führen. Über die Erschließungsstraße gelangt man zu einem Fuß- und Radweg entlang der St2095. Hier kann im Bereich des Kreisverkehrs die Straße gequert werden. So besteht Verbindung zum Fuß- und Radweg parallel des weiteren Verlaufs der St2095 Richtung Bad Endorf.

ÖPNV

Ca. 300 m nordöstlich des Änderungsbereichs liegt beim Landgasthof Lambach die Haltestelle „Lambach“. Hier besteht eine Busverbindung in Richtung Chieming im Osten sowie Bad Endorf im Westen. Ein Bahnhof in der näheren Umgebung besteht nicht.

Sonstige Infrastruktur

Die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung im Geltungsbereich bereits vorhanden.

Ein Anschluss an ggf. veränderte Notwendigkeiten kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Im Bereich der Erschließungsstraße im Osten und unter den Randbereiches des bestehenden Stellplatzes befindet sich ein Stauraumkanal des AZV Chiemsee. Dieser ist nach Norden an eine

Abwasserleitung parallel der St2095 angebunden und steht in Verbindung mit dem östlich, außerhalb des Änderungsbereichs befindlichen Pumpwerk.

Im Nordosten des Änderungsbereichs befand sich eine Trafostation der Bayernwerk Netz. Diese wurde nun auf die andere Seite der Erschließungsstraße in den Bereich des Pumpwerkes verlegt.

A.2.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: November 2022) sind innerhalb des Planungsgebietes keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Nördlich der Staatsstraße St2095 in ca. 70 m Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal mit folgender Kurzbeschreibung:

- Bodendenkmal D-1-8040-0189: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg)

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können aufgrund der räumlichen Nähe Beeinträchtigungen oder Wechselwirkungen mit diesem Bodendenkmal bzw. weitere Bodendenkmale im Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen bedarf es für Vorhaben im Änderungsbereich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG.

Eine entsprechende Vorabstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde hat bereits stattgefunden. Unter Einhaltung etwaiger Auflagen für den Bauvollzug kann eine entsprechende Erlaubnis in Aussicht gestellt werden.

Aufgrund der Entfernung zum Planungsgebiet und der dazwischen liegenden Staatsstraße besteht jedoch kein weiterer funktionaler und visueller Zusammenhang.

A.2.6 Landschaftsschutzgebiet



Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) - ohne Maßstab!

Das Änderungsbereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet LSG-00396.01 (Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung").

Gemäß §3 (Schutzzweck) der Verordnung ist der Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“ vor allem:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die ökologisch wertvollen Schilf- und Verlandungsbereiche, Uferwäldungen, Feuchtwiesen und Moorflächen als Lebensräume speziell wasser-/landgebundener Tier- und Pflanzenarten zu erhalten,
- Die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes, insbesondere den für den Naturgenuss entscheidenden abwechslungsreichen Charakter dieser Seenlandschaft, geprägt durch Vegetations- und Reliefvielfalt, weite, freie Ufer sowie malerische Landschaftsausblicke auf See und Chiemgauer Berge zu sichern,
- Die besondere Bedeutung für die Erholung der Allgemeinheit bei größtmöglicher Rücksichtnahme auf Natur und Landschaft zu gewährleisten und den Erholungsverkehr zu ordnen und zu lenken.

Nach §4 der Verordnung sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes oder dem oben genannten Schutzzwecken zuwiderlaufen.

Nach §5 Abs. 1 der Verordnung bedarf einer Erlaubnis wer beabsichtigt,

1. Bauliche Anlagen aller Art zu errichten, zu Änderung oder ihre Nutzung zu ändern [...].

Nach §5 Abs. 3 ist die Erlaubnis, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften zu erteilen, wenn das Vorhaben nicht geeignet ist, eine der in §4 der Satzung genannten Wirkungen hervorzurufen oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmung ausgeglichen werden können.

Nach § 7 Abs. 1 der Verordnung kann von diesen Verboten gemäß Art. 49 BayNatSchG im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern.

Im Weiteren wird auf Ziffer B.1.5 verwiesen.

A.2.7 Sonstige Schutzgebiete

Das Planungsgebiet überschneidet sich im Südosten mit folgenden Schutzgebieten:

- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet 8140-372: Chiemsee
- EU-Vogelschutzgebiet 8140-471: Chiemseegebiet mit Alz

A.2.8 Biotopkartierung

Im Änderungsbereich selbst befindet sich kein kartiertes Biotop. Jedoch grenzt das kartierte Biotop 8040-0053-005 „Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach“ direkt südlich an den Änderungsbereich an. Dieses besteht zu 60 % aus Wald, weitere Biotoptypen sind Großröhrichte (20 %), Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %) und wärmeliebende Gebüsche (10 %).

Eine weitere Teilfläche (8040-0053-004, 100 % Wald) des obengenannten Biotops befindet sich zudem im Umfeld des Änderungsbereichs entlang des Lienzinger Baches.

In ca. 30 m bzw. 50 m Entfernung, jenseits der Staatsstraße St2095, befinden sich zwei weitere Biotopkartierungen.

- Biotopkartierung 8040-0056-004 „Bachbegleitende Vegetation zwischen Lambach und Straßham“ mit dem Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze (100 %)“
- Biotopkartierung 8040-0056-003 „Bachbegleitende Vegetation zwischen Lambach und Straßham“ mit dem Hauptbiotoptyp „Gewässer-Begleitgehölze (100 %)“

A.2.9 Geschützte Arten

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans wurde das Vorkommen geschützter Arten mittels dreier aufeinander aufbauender Gutachten (Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung; Artenschutzfachbeitrag) untersucht. Die Gutachten liegen der Flächennutzungsplanänderung als Anlage bei. Hinsichtlich des Vorkommens kann aus den Gutachten für den hier gegenständlichen Änderungsbereich (weicht vom Untersuchungsbereich der Gutachten und dem Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab) folgendes abgeleitet werden.

Säugetiere

Sonstige Säugetiere

Ein Vorkommen von Biber kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Fischottern kann im Änderungsbereich ausgeschlossen werden. Auf den angrenzenden Flächen zum Bach und See, kann dieser aufgrund der Habitatausstattung jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Der Änderungsbereich stellt sowohl ein potenzielles Ruhe- und Fortpflanzungshabitat für Fledermäuse (an Gebäuden oder in Gehölzen) als auch ein Jagdhabitat dar. Aufgrund der Umgebung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich nicht um ein essenzielles Jagdhabitat handelt.

Im Rahmen von Baumhöhlenuntersuchungen wurden keine Ruhe- oder Fortpflanzungshabitate in den Bäumen des Änderungsbereichs nachgewiesen werden.

Im Rahmen der konkreten Kartierung konnten jedoch am Gebäude keine entsprechenden Besiedelungen nachgewiesen werden. Im Rahmen des umgebenden Baumbestandes wurden insgesamt 9 unterschiedliche Fledermausarten kartiert.

Vögel

Bodenbrütende Vogelarten können im Änderungsbereich im Hinblick auf potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch die hohe vorhandene Störungsintensität sicher ausgeschlossen werden.

Nahrungssuchende Vögel können im Änderungsbereich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden folgende Vögel im Änderungsbereich und dessen Einflussbereich kartiert:

Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*) wurde südliche des Änderungsbereichs im Röhrichtbereich gehört. Ein Brutnachweis gelang nicht, jedoch wäre das Habitat grundsätzlich geeignet.

Der Stieglitz wurde in den Gehölzen des Änderungsbereichs nachgewiesen. Ein Brutnachweis gelang nicht. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass ein Brutplatz der Art durch potenzielle Baumfällungen betroffen ist.

Reptilien

Im Rahmen der Artenschutzkartierungen konnten diverse Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen werden. Diese konzentrierten sich hauptsächlich auf den Bereich westlich und südlich des bestehenden Gebäudes. Nördlich im Bereich der straßenbegleitenden Grünstrukturen und des Parkplatzes kamen lediglich vereinzelte Individuen vor.

Weichtiere

Im südöstlich des Änderungsbereichs befindlichen Chiemsee ist mit einem Vorkommen der Malermuschel (*Unio pictorum*) zu rechnen.

Gefäßpflanzen

Sommer-Wendelähre (*Spiranthes aetivalis*) als auch Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*) können aufgrund fehlender Standortbedingungen im Änderungsbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer floristischen Kartierung im Änderungsbereich konnte kein Vorkommen von kriechendem Sellerie nachgewiesen werden.

Sonstige Prüfungsrelevante Arten

Eingriffe in Habitate prüfungsrelevanter Amphibien-, Libellen- oder Schmetterlingsarten bzw. für Weichtiere sind aufgrund nicht vorhandener Habitatbedingungen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

A.2.10 Boden

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes geotechnisches Gutachten (P21673) erstellt. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

Geologische Situation

Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1:25.000, Blatt 8040 Eggstätt, sind im Änderungsbereich Ablagerungen des Chiemseegletschers verbreitet. Die Eisströme hinterließen zu verschiedenen Zeiten nach ihrem Rückschmelzen und Zerfall große Mengen von Gesteinsschutt (Moränen) die den Chiemsee umrahmen. Im Änderungsbereich sind es nach der vorstehend genannten Karte Ablagerungen in Form von Schottermoränen aus der Würmeiszeit, die von Grundmoränen bereichsweise überlagert sind. Den Hauptanteil an der Zusammensetzung dieser Grundmoräne bildet ein schluffig-toniges Feinmaterial. Dieses Material ist stark kalkhaltig. Bei einem hohen Feinanteil und wenigen Kiesen ist die Grundmoräne seetonartig. Sie ist schichtungslos und von grauer Farbe. An der Geländeoberfläche verwittert die Grundmoräne zu einem braunen Lehm. Aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit wirkt die Grundmoräne als Wasserstauer. Das heutige Seebecken ist Teil eines ehemals großen Gletscherbeckens. Seine nördliche Uferzone lag während der Rißeiszeit südlich von Obing. Den Beweis dafür geben mächtige Seesedimente, die mit zahlreich in diesem Gebiet niedergebrachten Erdöl-Bohrungen aufgeschlossen worden sind.

Bodenaufbau

Mit künstlichen Bodenauffüllungen ist oberflächennah z. B. in den Hinterfüllungen von Bestand und Spartenrassen sowie im Unterbau der Verkehrsflächen zu rechnen.

Die Deckschichten liegen meist in bindiger Fazies vor. Sie reichen an den untersuchten Stellen bereichsweise mehr als 2 m tief unter Gelände und stellen einen unzureichend tragfähigen Baugrund dar.

Unter den Deckschichten und den Auffüllungen folgen Moräneböden in Form locker bis mitteldicht gelagerte Kies- und Sandböden.

Unter aber auch neben den gemischtkörnigen Sedimenten folgen die Beckenfüllungen in Form von Seeton mit variierenden Anteilen von Sand und Feinkies. Diese Schichten reichen im Bereich des Chiemseebeckens bis in große Tiefen. Zu beachten ist, dass die Bodenschichten aus den unterschiedlichen Homogenbereichen in keiner geregelten horizontalen Ausbildung vorliegen, sondern inhomogen miteinander verzahnt sind. Nach ZTVE-StB 17 sind die anstehenden Böden als "frostempfindlich" (F3-Material) einzustufen.

Gründung

In geologischer Hinsicht befindet sich der Änderungsbereich im Bereich junger Bach- und Seeablagerungen des Chiemseebeckens. Die inhomogenen Bodenverhältnisse erfordern bei einer Bebauung differenzierte Maßnahmen hinsichtlich der Gründungsarten einzelner Bauteile.

Setzungsarme Gründungsvarianten können nur mit Tiefgründungs- oder Bodenverbesserungsmaßnahmen erfolgen.

Sickerfähigkeit

Die im Zuge der Geländearbeiten der Grundbaulabor München GmbH aufgeschlossenen oberflächennahen Sande und Schluffe sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden muss geprüft werden, ob das gesammelte Niederschlagswasser vom Grundstück abgeleitet werden kann.

A.2.11 Grundwasser

Das Grundwasser ist in den Moräneböden in Form von Schichtwasser in den anstehenden Kies- und Sandhorizonten entwickelt. Die kiesigen und sandigen Schichten werden durch die Infiltration von Hang-, Schicht- und Oberflächenwasser in den Untergrund gespeist. Die Infiltrationsmenge wiederum wird durch witterungsbedingte Einflüsse bestimmt.

Zusätzlich beeinflusst der unmittelbar angrenzende Chiemsee die Grundwassersituation. Der mittlere amtliche Seewasserspiegel wird bei 518,2 m ü. NHN angegeben, bei Hochwasserereignissen, wie zuletzt im Jahr 2013, kann der Seewasserspiegel um 2 m auf Kote 520,0 m ü. NHN ansteigen.

Die Höchsthochwasser-Kote (HHW) für das Grundwasser welche zur Entscheidung ob ein Grundwassereingriff des Vorhabens vorliegt oder nicht ist einschließlich eines Sicherheitszuschlages von 0,5 m im Grundstück auf Kote 521,0 m ü. NHN anzusetzen.

A.2.12 Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Etwa 35 m südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich der Chiemsee. Im Osten reicht der Änderungsbereich bis an den Lienzinger Bach heran. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung.

Im Änderungsbereich selbst liegen keine Oberflächengewässer vor.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt der Änderungsbereich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem.

Jedoch ist der Bereich als „Wassersensibler Bereich“ gekennzeichnet.

Direkt südöstlich grenzt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Chiemsees an.

A.2.13 Starkregenereignisse

Im voralpinen Bereich können Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden.

Durch die beschriebene Topographie kann es durch Starkregenereignisse zum Ansteigen des Grund- sowie Schichtwassers kommen.

Oberflächenzuflüsse wären topographisch vor allem von Norden zu erwarten. Hier stellt jedoch die Staatsstraße eine wesentliche Barriere dar und relativiert die Gefahr.

Von Südwesten können Zuflüsse nicht ausgeschlossen werden. Hier fällt jedoch das Gelände etwa ab der Grenze des Änderungsbereichs, wodurch ein größerer Einzugsbereich für Zuflüsse ausgeschlossen ist.

Unabhängig davon kann es zu Überflutungen im Rahmen von Starkregenereignissen im Zuge der Niederschläge im Geltungsbereich selbst kommen.

A.2.14 Vorbelastungen

Altlasten

Größere Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich sind nicht bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Restaurant lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Im Rahmen der Untersuchungen zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden lokal künstliche Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 2,4 m erkundet. Diese beinhalteten teilweise Straßenaufbruch.

Nach genaueren Untersuchungen ist jedoch davon auszugehen, dass eine Sanierung, soweit nötig mit angemessenem Aufwand möglich ist. Eine Nutzungseinschränkung besteht nicht.

Emissionen und Immissionen

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-00484-SU, 27.02.024) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen im Detail untersucht. Diese können qualitativ auch für die hier gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans herangezogen werden.

Anlagenlärm:

Außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich in unmittelbarer Nähe keine gewerblichen Nutzungen. Aufgrund des Abstandes der Betriebe der Umgebung von mehr als 350 m bis zum Änderungsbereich und im Hinblick auf bestehende nähergelegene Wohngebäude in der entsprechenden direkten Nachbarschaft dieser Betriebe kann eine gewerbliche Vorbelastung des Änderungsbereichs vernachlässigt werden.

Die nächsten relevanten Immissionsorte befinden sich ca. 50 m östlich am Anwesen Lambach 21, ca. 250 m in Richtung Seebruck an den Anwesen Lambach 8a und 10 sowie im Bereich des Weilers Straßham ca. 300 m nordwestlich.

Verkehrslärm:

Durch die nördlich verlaufenden Kreisstraßen St2095 und St2093 ist mit Verkehrslärmbelastungen bezogen auf den Prognose-Nullfall im Änderungsbereich von bis zu 75/68 dB(A) Tag/Nacht zu rechnen. Somit sind voraussichtlich zur Umsetzung der Vorbereiteten Nutzung Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich.

Landwirtschaft

Durch die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen in der Umgebung des Planungsgebietes, kann es zu Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen kommen. So sich diese in den gesetzlichen Rahmenbedingungen bewegen ist jedoch nicht mit einer unzulässigen Beeinträchtigung des Gebietes zu rechnen.

B Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen

B.1 Ziele der Planung

Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. In dessen Rahmen soll ein Hotel mit flankierenden Nutzungen realisiert werden.

B.1 Übergeordnete Belange

B.1.1 Touristische Entwicklung in Seeon-Seebruck

Die Gemeinde Seeon-Seebruck ist durch den Tourismus geprägt. Dieser stellt einen wichtigen Wirtschaftszweig, auch durch die Kaufkraft der Besucher über die bloße Übernachtung etc. hinaus, dar. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass die Gemeinde aufgrund ihrer Übernachtungszahlen gem. Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) berechtigt ist, Fremdenverkehrsbeiträge sowie Kurbeiträge zu erheben.

Zugleich ist der Ortsteil Seebruck, zu dem auch der Weiler Lambach und somit der Änderungsbereich gehört, ein staatlich anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV) ist.

Die Entwicklung der Anzahl an Gästebetten in der Gemeinde Seeon-Seebruck ist durch eine fortwährende kleinteilige Schwankung geprägt. Insgesamt ist jedoch die Anzahl der zur Verfügung stehenden Gästebetten in den letzten 20 Jahren um ca. 10 % von ca. 1.450 Betten auf heute ca. 1.300 Betten gefallen.

Insbesondere gibt es heute in Seeon-Seebruck einen Mangel an größeren Einrichtungen, welche auch die am Markt nachgefragten Einrichtungen wie Spa oder Schwimmbad etc. bieten können. Ferner stehen Hotelübernachtungen für Kurzaufenthalte nur im sehr begrenzten Umfang zur Verfügung.

Das im Rahmen der hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Vorhaben ist geeignet diese Lücke zu schließen und somit in Kombination mit den gastronomischen Angeboten auch für Tagestouristen einen langfristigen und zukunftsicheren Beitrag zum Tourismusstandort Seeon-Seebruck bieten.

B.1.2 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung erweitert einen bereits heute baulich im Rahmen einer gastronomischen Einrichtung genutzten Bereich. Diese Ausweitung der Bauflächen leitet sich aus einer Vergrößerung des hier vorbereiteten Vorhabens gegenüber dem heutigen Bestand ab, welche notwendig ist, um ein zukunftsfähiges und den heutigen Nutzeranforderungen entsprechendes Konzept umsetzen zu können. Eine Darstellung dieses Mehrbedarfs an Fläche im Rahmen der Innenentwicklung ist nicht möglich, da es sich um eine Erweiterung bzw. einen Ersatzneubau an einem bestehenden Standort handelt und darüber hinaus gerade der landschaftlich einzigartige Standort Grundlage für die Tragfähigkeit eines Hotelkonzeptes an dieser Stelle ist.

Durch die Weiternutzung eines bestehenden Standorts sind die Rahmenbedingungen für einen sparsamer Umgang mit Grund und Boden vorhanden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB). Eine genauere Ausgestaltung im Sinne einer Flächensparenden Unterbringung der Stellplätze (Tiefgarage) und einem kompakten Baukörper etc. kann erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung erfolgen.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Umwandlung von ca. 2.200 m² heutiger landwirtschaftliche Fläche in Bauland vorbereitet. Für weitere ca. 900 m² heutige landwirtschaftliche Fläche wird eine Umwandlung in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft vorbereitet.

Weiter werden 0,7 ha Flächen für die Landwirtschaft zukünftig als Überörtliche Hauptverkehrsstraßen umgewandelt. Dies ist jedoch faktisch bereits passiert und wird im Flächennutzungsplan lediglich an die tatsächliche Situation angepasst.

Wie weiter oben beschrieben soll die Erweiterung eines bestehenden Hotelstandort bzw. ein größerer Ersatzneubau vorbereitet werden. Im Hinblick auf eine grundsätzliche Notwendigkeit einer entsprechenden Erweiterung wird auf Ziffer B.1.1 verwiesen. Im Norden ist der Bereich durch die Staatsstraße 2095 begrenzt, im Osten und Süden grenzen hochwertige Naturräume an. Somit bleibt für eine notwendige Erweiterung nur die landwirtschaftliche Fläche im Westen.

Die Ausgleichsflächen für den Artenschutz werden in unmittelbarem Anschluss an den Änderungsbereich vorbereitet, um eine Umsiedlung der im Änderungsbereich vorkommenden Zauneidechsen zu ermöglichen. Nur so können die Auswirkungen auf die Arten möglichst geringgehalten werden.

Waldflächen sind von der gesamten Planung nicht betroffen.

Die landwirtschaftlichen Flächen, für welche eine Inanspruchnahme vorbereitet wird, ist heute als Intensivgrünland genutzt. Die Flächen liegen randlich eines ca. 1 ha großen Bereichs. Eine wesentliche Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung der Gesamtfläche ist nicht zu unterstellen. Insgesamt erscheint somit eine Inanspruchnahme der Fläche vertretbar.

B.1.3 Anbindegebot

Der Änderungsbereich liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und verstößt grundsätzlich gegen das im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) unter Ziffer 3.3 formulierte Anbindegebot.

Im Falle der vorliegenden Bauleitplanung greift jedoch der Ausnahmetatbestand der Ziffer 3.3 Strich 8 des LEP. Demnach sind Ausnahmen vom Anbindegebot möglich, wenn „in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngsten Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann“.

Bei der Gemeinde Seeon-Seebruck handelt es sich zunächst um eine sog. Fremdenverkehrsgemeinde im Sinne dieses Ausnahmetatbestandes, da die Gemeinde aufgrund ihrer Übernachtungszahlen gem. Art. 6 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 Kommunalabgabengesetz (KAG) berechtigt ist, Fremdenverkehrsbeiträge sowie Kurbeiträge zu erheben. Zugleich ist der Ortsteil Seebruck, zu dem auch der Weiler Lambach und somit der Änderungsbereich gehört, aktuell ein staatlich anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV). Weiter bezieht sich die hier gegenständliche Flächennutzungsplanänderung auf einen Standort, der in der jüngeren Vergangenheit bereits durch eine Beherbergungsnutzung geprägt war. Der frühere Gastronomie- und Hotelbetrieb Malerwinkel bestand bereits bis zum Jahr 2022 seit mehreren Jahrzehnten am nun beplanten Standort; es waren dort ein großes Restaurant, sowie ein Beherbergungsbetrieb mit 31 Zimmern ansässig. Zwar war der räumliche Umgriff des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb Malerwinkel geringer als in der jetzigen Planung, jedoch ermöglicht der Ausnahmetatbestand der Ziffer 3.3 ausdrücklich auch die Erweiterung des bisherigen Standorts.

Zur Erfüllung des Ausnahmetatbestandes ist die Gestaltung des Gebäudes aufgrund seiner exponierten Lage in besonderem Maße in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Dies ist auf Ebene der konkreten Bauleitplanung sicherzustellen und kann im Rahmen der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung unterstellt werden.

Aufgrund seiner nahezu bestehenden Alleinlage ist darüber hinaus das Gebot des Einfügens in ein bestehendes Ortsbild von eher untergeordneter Bedeutung. Der Weiler Lambach weist keine fest zu einem homogenen Ortsbild miteinander verbundene Bebauung auf. Vielmehr befinden sich dort mit dem Campingplatz Lambach, dem architektonisch ebenfalls individuell gehaltenen Hotel Lambach garni mit elf angeschlossenen Ferienhäusern, einem privaten Wohnhaus und dem Hotel Malerwinkel vier sehr unterschiedliche Bau- und Nutzungsformen, die aufgrund des jeweiligen Abstands zueinander und ihrer Unterschiedlichkeit eher lose miteinander im Zusammenhang stehen. Schon bisher fügte sich das ebenfalls architektonisch individuelle ehemalige Hotel Malerwinkel in die spezielle Struktur des Weilers Lambach ein. Dies wird auch ein neuer, solitär gehaltener Baukörper erfüllen.

Insgesamt sind somit die Voraussetzungen für eine Ausnahme vom Anbindegebot nach LEP-Ziffer 3.3 gegeben. Auch die Regierung von Oberbayern als für diese Belange zuständige Höhere Landesplanungsbehörde kommt im Rahmen der Beteiligungsverfahren zu diesem Schluss.

B.1.4 Seeuferkonzept

Der Änderungsbereich befindet im Bereich des Seeuferkonzeptes für den Chiemsee aus dem Regionalplan 18 (Karte 3b). Der Bereich ist hier als „Uferbereich bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet“ markiert.

Im Rahmen des Seeuferkonzeptes geht es ausweislich B VI 2.5 des RP18 um die Inanspruchnahme der Uferzone. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Uferzone nicht betroffen. Der Änderungsbereich liegt mindestens ca. 35 m vom Ufer entfernt.

Darüber hinaus befindet sich im Änderungsbereich bereits heute eine bauliche Nutzung. Somit ist das Vorhaben mit dem im Regionalplan 18 integrierten Seeuferkonzept für den Chiemsee vereinbar.

B.1.5 Landschaftsschutzgebiet

Wie unter A.2.6 im Detail aufgeführt, befindet sich Planungsbereich im Landschaftsschutzgebiet LSG-00396.01 „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG (Chiemsee-Schutzverordnung)“.

Um das im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Vorhaben zu realisieren, bedarf es einer Befreiung von den Verboten des §4 der Verordnung. Dieses ist nach §7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Verbindung mit §67 BNatSchG möglich.

Diese Befreiung kann nach §7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung erteilt werden, wenn

1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder
2. die Befolgung des Verbots zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayerischen Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“ (§3), vereinbar ist oder
3. (...)

Eine entsprechende Befreiung ist grundsätzlich nur für Vorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich. Es wurde jedoch bereits ein entsprechender Antrag beim zuständigen Landratsamt Traunstein zur Vorabstimmung eingereicht.

Nach der Abstimmung mit dem Landratsamt Traunstein ist davon auszugehen, dass aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialen und wirtschaftlichen Art, eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes erteilt wird.

Seeon-Seebruck ist als Chiemseegemeinde vom Tourismus geprägt und der Erhalt bzw. der Ausbau der touristischen Infrastruktur von zentraler Bedeutung. Beherbergungs- und Gastronomiebetriebe, Einzelhandel und das Dienstleistungssegment, aber auch regionale Zulieferer oder Handwerksbetriebe profitieren gleichermaßen vom ausgeprägten Tourismussektor und schöpfen hieraus einen großen Teil ihrer Einnahmen. Damit einher gehen zahlreiche ortsgebundene Arbeitsplätze, die in sämtlichen Wirtschaftszweigen mit dem Fremdenverkehr in Zusammenhang stehen, und nicht zuletzt die damit erreichte wirtschaftliche Stabilität der Kommune. Dem folgend sind aus der Sicht der Gemeinde Seeon-Seebruck, in Abstimmung mit dem Landratsamt Traunstein beim vorbereiteten Vorhaben diese überwiegenden Gründe des allgemeinen Wohls erfüllt, die eine Befreiung der Verordnung nach § 7 Abs. 1 zulassen.

B.2 Planungskonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Grundsätzlich soll die bestehende Hotel- und Gastronomie Nutzung erhalten und zwischen der Staatsstraße im Norden und dem Chiemseeuferweg bzw. den im Südwesten befindlichen Biotopflächen nach Westen erweitert werden.

Um einen ortsnahen Ausgleich für im Änderungsbereich vorhandene, geschützte Zauneidechsen schaffen zu können, wird weiter im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „CEF-Maßnahme“ vorgesehen. Diese Fläche umfasst ca. 1.000 m²

Die im Änderungsbereich befindlichen Straßen sollen in Ihrem Bestand erhalten bleiben.

Der Bereich zwischen Chiemseeuferweg und dem See sowie die angrenzenden Biotopflächen sollen in ihrer heutigen Ausprägung erhalten bleiben. Dem folgend besteht hier kein Regelungsbedarf im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung und die Flächen können außerhalb des Änderungsbereichs verbleiben.

B.2.2 Erschließung

Der Änderungsbereich liegt bereits entlang seiner kompletten nördlichen bzw. nordwestlichen Seite an der Staatsstraße St2095. Über diese kann wie bisher auch weiterhin die Erschließung des Änderungsbereichs erfolgen. Im Nordosten besteht bereits eine entsprechende Stichstraße, welche an die Staatsstraße anschließt.

Über die Staatsstraße besteht ein ausreichend leistungsfähiger Anschluss an das übergeordnete, regionale und überregionale Verkehrssystem.

Die notwendigen Stellplätze können im Rahmen der nun geplanten Sonderbaufläche untergebracht werden.

Die notwendigen Infrastrukturen (Wasser, Abwasser, Strom etc.) sind aufgrund der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich bereits vorhanden. Ein Anschluss des Änderungsbereichs bzw. ein ggf. notwendiger Ausbau der bestehenden Leistungen kann voraussichtlich mit angemessenem Aufwand erfolgen.

Insgesamt ist der Änderungsbereich somit sowohl faktisch wie planungsrechtlich ausreichend erschlossen.

B.2.3 Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan

Dem Ziel der Flächennutzungsplanänderung folgend wird der für eine Bebauung vorgesehene Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ dargestellt. Da an dieser Stelle nur ein solcher Betrieb möglich ist (vgl. Anbindegebot, Landschaftsschutzgebiet etc.) wird durch die Sonderbauflächendarstellung der Nutzungszweck soweit auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich definiert.

In Differenz zur bisherigen Flächendarstellung als Sonderbaufläche „Gastronomie“ wird nun die Zweckbestimmung auf „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ erweitert, um ein insgesamt zukunftsfähiges und in der Alleinlage funktionsfähiges Konzept zu ermöglichen. Insbesondere war auch bisher ein Beherbergungsbetrieb vorhanden und somit die bisherige Zweckbestimmung nicht mit der Realität Deckungsgleich.

Die im Rahmen der bisherigen Flächendarstellung als Sonderbaufläche überplanten Flächen, welche faktisch Straßenverkehrsflächen überlagern, wurden im Sinne der Klarstellung nun als überörtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Dies betrifft auch die Erschließung im Osten des Sondergebiets, da es sich hier faktisch um einen direkt mit der Staatsstraße verbundenen Zufahrtsbereich handelt. Im Bereich der Staatsstraße stimmte die Darstellung dieser nicht mit der tatsächlich vorhandenen Situation überein. Dies wurde, auch wenn es sich um eine Anpassung jenseits der Planungsgenauigkeit eines Flächennutzungsplans handelt an die reale Situation angepasst.

Auch die Flächen nördlich der geplanten Sondergebietsdarstellung, welche heute faktisch durch die Staatsstraße vereinnahmt werden, werden der Richtigstellung halber als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Entsprechend der geplanten Nutzung werden die Flächen westlich der Sondergebietsdarstellung entsprechend der Logik des bestehenden Flächennutzungsplans als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Abweichend von der bisherigen Legende des Flächennutzungsplans wird hier jedoch die Differenzierung „CEF-Maßnahme“ vorgenommen.

B.3 Immissionsschutz

Lärm

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ wurden die Ein- und Auswirkungen eines im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung vorbereiteten Vorhabens im Hinblick auf Verkehrs- und Anlagengeräusche untersucht.

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung entsprechender Festsetzungen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung im Planungsgebiet eine Hotelnutzung unter Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse möglich ist.

Gleichzeitig wurde auch nachgewiesen, dass unter Berücksichtigung eines konkreten Betriebskonzepts (Öffnungszeiten, konkrete Nutzungen) unzulässige Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen sicher ausgeschlossen werden können.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann dieses Gutachten als Exemplarische Betrachtung herangezogen werden. Die nun geplante Darstellung als Sonderbaufläche „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ kann unter Einhaltung entsprechender Rahmenbedingungen des Immissionsschutzes umgesetzt werden.

Lichtimmissionen

Die hochwertigen Naturräume der Umgebung und insbesondere die weite Wasserfläche des Chiemsees sind besonders anfällig im Hinblick auf Störungen durch nächtliche Beleuchtung. Im Rahmen der nachfolgenden konkreten Bauleitplanung können entsprechende Festsetzungen getroffen werden, welche eine ausreichend zurückhaltende Beleuchtung sicherstellen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung steht dieser Belang somit der Flächendarstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ nicht entgegen.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe lediglich vorbereitet. Insbesondere können diese nicht konkret gefasst und somit deren Auswirkungen auch nur überschlägig geprüft werden.

Wie unter A.2.9 im Detail aufgeführt, sind im Änderungsbereich von den vorbereiteten Eingriffen lediglich Fledermäuse, Vögel, Reptilien und ggf. Muscheln im Chiemsee betroffen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ wurden im Rahmen mehrerer aufeinander aufbauender Gutachten (liegen den Unterlagen als Anlage bei) nachgewiesen, dass unter Einhaltung gewisser Maßnahmen für alle Arten außer der Zauneidechse artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden können.

Um einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot im Hinblick auf die Zauneidechsen zu vermeiden, ist eine CEF-Maßnahme westlich des eigentlichen Sondergebiets notwendig. Diese Fläche ist in der Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt. Sie wurde bereits 2022 angelegt. Eine Umsiedlung der im Änderungsbereich befindlichen Zauneidechsen findet voraussichtlich im Frühjahr 2024 statt.

In einem weiteren Gutachten (liegt ebenfalls bei) wurde auch nachgewiesen, dass keine unzulässigen, negativen Auswirkungen auf die benachbarten Natura 2000 Gebiete zu erwarten sind.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ soll aufgrund der voraussichtlichen relativ kurzen Zeitspanne zwischen Umsiedlung der Zauneidechsen und Baubeginn eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG beantragt werden. Dies ist für die Änderung des Flächennutzungsplans jedoch nicht relevant, da hier lediglich, unabhängig von zeitlichen Abläufen, geprüft werden muss ob grundsätzlich die dargestellte Nutzung ohne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG möglich ist. Dies ist hier der Fall.

Insgesamt ist durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen, dass eine Nutzung des Änderungsbereichs im Rahmen der geplanten Nutzung eines Sondergebiets „Hotel- und Gastronomiebetrieb“, unter Berücksichtigung spezieller Maßnahmen, ohne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG möglich ist. Die Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu verankern bzw. soweit auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich bereits durch die Darstellung der CEF-Fläche vorbereitet.

B.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §13 BNatSchG) sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Darstellung des Flächennutzungsplanes zu beurteilen sowie Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zu Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann nur eine überschlägige Ausgleichsermittlung erfolgen. Eine detaillierte Behandlung erfolgt im parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“.

Bei der Darstellung der hier gegenständlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplanes fließen die Belange von Natur und Landschaft als integraler Bestandteil mit ein.

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans, durch die Darstellung von Sondergebietsflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

Für die überplanten und bereits als solche dargestellten Sondergebiete und überörtlichen Hauptverkehrsflächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe zu erwarten, da hier ja bereits eine entsprechende Flächendarstellung besteht.

Auch für die nun neu mit überörtlichen Hauptverkehrsstraßen überplanten Flächen für die Landwirtschaft ist keine Bilanzierung erforderlich. Die Eingriffe sind bereits erfolgt. Die Darstellung wird lediglich an die Realität angepasst. Neue Eingriffe werden hier nicht vorbereitet.

Somit beschränkt sich die Ausgleichsermittlung auf die 0,22 ha Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ welche nun auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Bestandsaufnahme

Der betroffene Teil des Änderungsbereichs wird heute als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt. Nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV sind die Flächen dem Biotop- / Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ (geringer Grundwert, 3 WP) zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Es ist mit einem Eingriff durch dichte Bebauung mit einem Hotelbaukörper zu rechnen. Die den Baukörper umgebenden Flächen werden voraussichtlich intensiv für verkehrliche Zwecke (Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung, Terrassenbereiche etc.) genutzt. Inkl. der baulichen Nutzung der Außenanlagen ist somit eine GRZ von bis zu 0,8 zu erwarten. Dies wird auf Ebene des Flächennutzungsplans exemplarisch als Grundlage für die Ausgleichsflächenermittlung angenommen.

Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung kann eine Konkretisierung und Anpassung erfolgen.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können im konkreten Fall keine sinnvollen Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden. Denkbare Vermeidungsmaßnahmen wie Eingrünung, Reduzierung der Versiegelung, Gründächer etc. können erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bestimmt werden.

Somit kann auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Planungsfaktor angesetzt werden.

ID	Biotop- und Nutzungstyp (Ausgangszustand)	WP Ausgangszustand	Fläche	GRZ	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor max.	minimaler Ausgleichsbedarf (Abzug Planungsfaktor berücksichtigt)
E.1	G11 Intensivgrünland	3	Ca. 0,22 ha	0,80	Ca. 5.280 WP	0 %	5.280 WP
Ausgleichsbedarf Gesamt:					Ca. 5.280 WP		5.280 WP

Insgesamt sind somit, je nach Vermeidungsmaßnahme, für die zusätzliche Flächendarstellung voraussichtlich ca. 5.280 Wertpunkte auszugleichen. Dies kann sich weiter verringern, wenn auf Ebene der konkreten Bauleitplanung konkrete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt oder die GRZ reduziert wird.

Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ggf. mehr Ausgleich zu erbringen ist, da auch auf den bisher im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Flächen ggf. ausgleichspflichtige Eingriffe möglich sind.

Ausgleichsermittlung

Im Rahmen der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine ca. 900 m² große Fläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Maßnahme) dargestellt. Diese kann voraussichtlich auch als Ausgleichsfläche im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen werden.

Die Fläche ist heute dem Biotop und Nutzungstyp G211 „mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland“ (mittlerer Grundwert, 6 WP) zuzuordnen.

Ziel der CEF-Maßnahme, unter Rückgriff auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, welcher hier im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Referenzwert angenommen werden kann, ist die Entwicklung zu einer Fläche mit „mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren“. Die Fläche wird somit dem Biotop und Nutzungstyp K121 „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, trocken warmer Standort“ zuzuordnen sein. Dieser Fläche ist eine Wertigkeit von 8 Wertpunkten zugeordnet. Somit ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 5 Wertpunkten

ID	Biotop- und Nutzungstyp	Biotop- und Nutzungstyp	Aufwertungsfaktor (WP/m ²)	Fläche	Kompensationsumfang
A.1	G11 Intensivgrünland (genutzt) (3 WP)	K 121 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren – trocken warmer Standort	5 WP/m ²	900 m ²	4.500 WP
Kompensationsumfang Gesamt:					4.500 WP

Somit können im Rahmen der in der 56. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Maßnahme) voraussichtlich 4.500 WP nachgewiesen werden.

Soweit bei Betrachtung des konkreten Vorhabens auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ ein höherer Ausgleichsbedarf notwendig wird, ist dieser voraussichtlich außerhalb des Umgriffs der hier gegenständlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplans zu erbringen.

B.6 Klimaschutz und Klimaadaptation**Anpassung an den Klimawandel**

Das Vorgesehene Sondergebiet ist so zugeschnitten, dass es keine Überlagerungen mit dem Überschwemmungsgebiet des Chiemsees gibt. Darüberhinausgehende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vorgesehen. Dieses sind im hier gegenständlichen Zusammenhang erst sinnvoll auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch Erweiterung bzw. Vorbereitung eines größeren Ersatzneubaus an einer bereits baulich geprägten Stelle an bestehender Erschließung wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute ungebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Weitere Maßnahmen sind sinnvoll erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung möglich.

Wechselwirkungen mit dem Bundes-Klimaschutzgesetz

Gemäß §13 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) müssen die Träger öffentlicher Aufgaben und somit auch die Gemeinde Seeon-Seebruck, bei ihren Planungen und Entscheidungen den Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels, die Erfüllung der nationalen

Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben (vgl. § 1 KSG) berücksichtigen.

Um diese Ziele, insbesondere den Anstieg der globalen Durchschnittstemperatur auf deutlich unter 2 Grad Celsius und möglichst unter 1,5 Grad Celsius gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen, sind im KSG-Reduktionsziele, bzw. absolute Ziele für den Ausstoß von Treibhausgasen für unterschiedliche Bereiche festgesetzt (vgl. §3 und §3a KSG).

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher die Frage in den Blick zu nehmen, ob und inwieweit diese Einfluss auf die Treibhausgasemissionen hat und die Erreichung der Klimaziele gefährden kann.

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt und somit nur eine potenzielle Flächennutzung vorgegeben wird, nur überschlägig qualitativ und nicht quantitativ erfolgen. Die genaue quantitative Bezifferung des Treibhausgasaufkommens kann erst auf Ebene des tatsächlichen Bauvollzuges und Betriebes erfolgen.

Aufgrund des im Vergleich zur Bundesfläche sehr kleinen Planungsumgriffs ist eine direkte Auswirkung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Die Änderung der vorgesehenen Flächennutzung an sich hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“

Im Rahmen des durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Neubau ist mit einer Bebauung mit neusten Energetischen Standards auszugehen. Somit kann unterstellt werden, dass diese Bebauung dem Erreichend der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegensteht.

Der Änderungsbereich ist heute in großen Teilen bereits baulich genutzt und liegt an einer bestehenden Infrastruktur. Im Rahmen der Gegebenheiten im ländlichen Raum ist er gut erschlossen. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang mit anderen Nutzungen überplant. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von der im Rahmen der Änderung vorbereiteten Nutzung als Sondergebiet sind heute bereits baulich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung im Rahmen ihres Wirkungshorizonts auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

B.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Darstellung von ca. 8.330 m² neuer „Sonderbauflächen Hotel- und Gastronomiebetrieb“ auf ca. 6.250 m² bestehender „Sondergebiet Gastronomie“ und ca. 2.920 m² vormaliger „Fläche für Landwirtschaft.“
- Darstellung von ca. 870 m² neuer „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft“ auf ca. 870 m² vormaliger „Fläche für Landwirtschaft.“
- Zusätzliche Darstellung des Landschaftsschutzgebietes, des FFH-/Vogelschutzgebietes sowie des Überschwemmungsgebietes

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Der Änderungsbereich der hier gegenständlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich am südwestlichen Rand des Gemeindegebiets direkt zwischen dem Ufer des Chiemsees und der Staatsstraße 2095. Der Bereich wurde bisher in Teilen bereits als Restaurant mit Beherbergungsbetrieb genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotels mit flankierenden Nutzungen geschaffen werden. Dieses Vorhaben soll, über die heutige Flächendarstellung im Flächennutzungsplan hinaus, weitere Bereiche im Osten, Süden und Südwesten einnehmen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ zu schaffen, hat der Gemeinderat am 27.06.2022 die Durchführung der 56. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Parallel zur hier gegenständlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplans wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Malerwinkel“ inkl. eines vollumfänglichen Umweltberichts aufgestellt. Dem folgend beschränkt sich der Umweltbericht bzw. die Umweltprüfung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf die zusätzlichen und anderen Umweltauswirkungen dieser Planung. Ggf. kann es aus Gründen der Gesamtverständlichkeit dennoch zu einer Dopplung der Belange in beiden Planungsebenen kommen.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank, siehe FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Er befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8040 (Eggstätt) und im Gemeindegebiet von Seeon-Seebruck, Gemarkung Seebruck, Landkreis Traunstein.

Der Änderungsbereich wird heute bereits durch ein, inzwischen geschlossenes, Restaurant mit Beherbergungsmöglichkeiten sowie die zugehörigen Freianlagen, Stellplätze etc. genutzt. Der westliche Bereich wird heute landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Im Nordwesten führt die St2095 am Änderungsbereich vorbei, an die sich Grünland und Ackerflächen anschließen. Im Südwesten wird der Änderungsbereich durch den Chiemseeradweg begrenzt. Zwischen diesem und dem Chiemsee liegen, teilweise Baumüberstandene Wiesenflächen (Liegewiese) und als Biotop geschützte Schilff- und Baumbereiche an.

Im Osten grenzt eine Stichstraße von der Staatsstraße und hinter dieser der Lienzinger Bach mit begleitendem Baumbestand den Änderungsbereich ab.

Im Westen befinden sich südlich Biotopfläche und weitere nördlich heute landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“

Das zentrale Ziel der 56. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung des parallel vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“. In dessen Rahmen soll ein Hotel mit flankierenden Nutzungen realisiert werden.

Der weit überwiegende Teil der Fläche wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ dargestellt. Die Zufahrtsstraße, sowie die heutigen Flächen der Staatsstraße werden als überörtliche Hauptverkehrsstraßen und eine Fläche im Osten als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Maßnahme) dargestellt.

C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans werden bisher bereits als Sondergebiet „Gastronomie“ und überörtliche Straßenverkehrsflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Flächen überplant.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst insgesamt ca. 1,1 ha.

Es finden folgende Flächenumwidmungen statt:

0,22 ha Fläche für die Landwirtschaft	in	Sondergebiet
0,09 ha Fläche für die Landwirtschaft	in	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege etc.
0,07 ha Fläche für die Landwirtschaft	in	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
0,1 ha Sondergebiet	in	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Die neu dargestellten überörtlichen Hauptverkehrsstraßen bilden dabei nur die heute bereits vor Ort vorhandene Situation nunmehr korrekt ab.

Somit werden durch die Änderung des Flächennutzungsplans neue Flächeninanspruchnahmen heute natürlicher oder landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfang von ca. 0,31 ha vorbereitet.

Bei der Darstellung der CEF-Maßnahme wird jedoch eine Aufwertung der Fläche im ökologischen Sinn sowie im Sinne der Bodenfunktion etc. vorbereitet. Somit wird dieser Eingriff relativiert.

Die verbleibende Flächeninanspruchnahme von 0,22 ha wird dadurch relativiert, dass eine bereits bestehende Fläche im Sinne einer Reaktivierung erweitert wird.

Insgesamt kann somit im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstellt werden.

C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist die Gemeinde Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Lambach im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Osten grenzt die Stadt Traunreut an, die als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt ist. Die übrigen angrenzenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Für die Region 18 (Südostoberbayern) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderates Bevölkerungswachstum von 1,1 % bis 2020 bzw. 0,5 % bis 2030 vorausgerechnet.

Aus dem LEP sind für die hier gegenständliche Planung 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 weiterzuentwickeln. (...)
- 1.1.1 G: Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

- 1.1.3 G Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 G: Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 Z: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
- [...]
 - in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann (...)

Regionalplan 18

Die Gemeinde Seeon-Seebruck ist gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern (18) als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum verzeichnet. Die umliegenden Gemeinden sind ebenfalls als allgemeiner ländlicher Raum verzeichnet, lediglich die östlich angrenzende Stadt Traunreut (Mittelzentrum) ist als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen sowie als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

In der Karte 3b des RP18 (Seeuferkonzept) ist der Bereich als „Seeufer bereits erschlossen, jedoch für weitere Erholungseinrichtungen nicht geeignet“ dargestellt.

Aus dem gültigen Regionalplan für die Region Südostoberbayern sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

- A I 1 (G): Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung. In diesem Sinne soll die Region Südostoberbayern so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt. (...)
- B I 3.1 (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiet
Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. 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 Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. Wertvolle Lebensräume für gefährdete Tier- und Pflanzenarten sollen besonders geschützt werden. Dazu sollen Sicherstellungen als Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz angestrebt werden.
- Folgende Gebiete werden – nach Naturräumen getrennt – als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen:
- B I 3.1.3 (Z): Naturraum 3 „Voralpines Hügel- und Moorland“
Haupteinheit 038 „Inn-Chiemsee-Hügelland2
[...]
28: Chiemsee einschl. Feuchtgebiete zwischen Bernau und Bergen
- B II 1 (G): Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich 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.

B II 7.3 (Z): Überwiegend eigengenutzte Freizeitwohngelegenheiten [...] sollen im Alpengebiet und am Chiemsee mit Umgebung nicht errichtet werden.

In diesen Gebieten sollen keine die Freiraumfunktion beeinträchtigenden oder großflächigen Freizeiteinrichtungen vorgesehen werden.

B VI 5.3 (G): Die natürlichen Überschwemmungsgebiete sollen erhalten werden. In dem Maße wie solche Gebiete in Anspruch genommen werden, ist auf gleicher Planungsebene bei entsprechendem Hochwasserschutz für Ersatz zu sorgen. [...].

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet im Bereich des bestehenden Restaurant Malerwinkel als Sondergebiet „Gastronomie“ dargestellt.

Die im Änderungsbereich befindlichen Flächen außerhalb der bisherigen Sondergebietsdarstellung sind als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus sind einzelne Bäume als „zu erhaltender Baum- und Strauchbestand“ dargestellt.

Der Änderungsbereich ist völlig in einem Landschaftsschutzgebiet verzeichnet.

Diese Darstellungen werden im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung des 56. Flächennutzungsplans überarbeitet.

Schutzgebiete

Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schutz des Chiemsees, seiner Inseln und Ufergebiete in den Landkreisen Rosenheim und Traunstein als LSG ("Chiemsee-Schutzverordnung")“ (Nr. LSG-00396.01) und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet „Chiemsee“ (Nr. 8140-372) und das Vogelschutzgebiet „Chiemseegebiet mit Alz“ (Nr. 8140-471). Darüber hinaus befindet sich ca. 800 m nördlich des Plangebietes das FFH-Gebiet „Moorgebiet von Eggstädt-Hemhof bis Seeon“ (Nr. 8040-371).

Gemäß §3 (Schutzzweck) der Verordnung ist der Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“ vor allem:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die ökologisch wertvollen Schilf- und Verlandungsbereiche, Uferwäldungen, Feuchtwiesen und Moorflächen als Lebensräume speziell wasser-/landgebundener Tier- und Pflanzenarten zu erhalten,
- Die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes, insbesondere den für den Naturgenuss entscheidenden abwechslungsreichen Charakter dieser Seenlandschaft, geprägt durch Vegetations- und Reliefvielfalt, weite, freie Ufer sowie malerische Landschaftsausblicke auf See und Chiemgauer Berge zu sichern.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitete Vorhaben bedürfen einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 1 Ziffer 1 Chiemsee-Schutzverordnung. Nach § 7 Abs. 1 der Verordnung kann diese im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden, wenn überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern.

Dazu kann ein Antrag auf Befreiung erst im Zuge des Genehmigungsverfahrens des konkreten Vorhabens gestellt werden. Eine Abstimmung mit dem LRA Traunstein hinsichtlich einer Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes für ein entsprechendes Vorhaben (analog des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans) erfolgte bereits während des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“, um beim „Hineinplanen in

die Befreiungslage“ möglichst große Sicherheit zu erlangen. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanänderung kann somit davon ausgegangen werden, dass es ein Vorhaben möglich ist, welches einer entsprechenden Befreiung zugänglich wäre.

Zusätzlich überlagert sich der Änderungsbereich in einem kleinem Teilbereich mit dem FFH-Gebiet 8140 -372 und dem Vogelschutzgebiet 8140-471.



Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung - grün schraffiert) - ohne Maßstab!

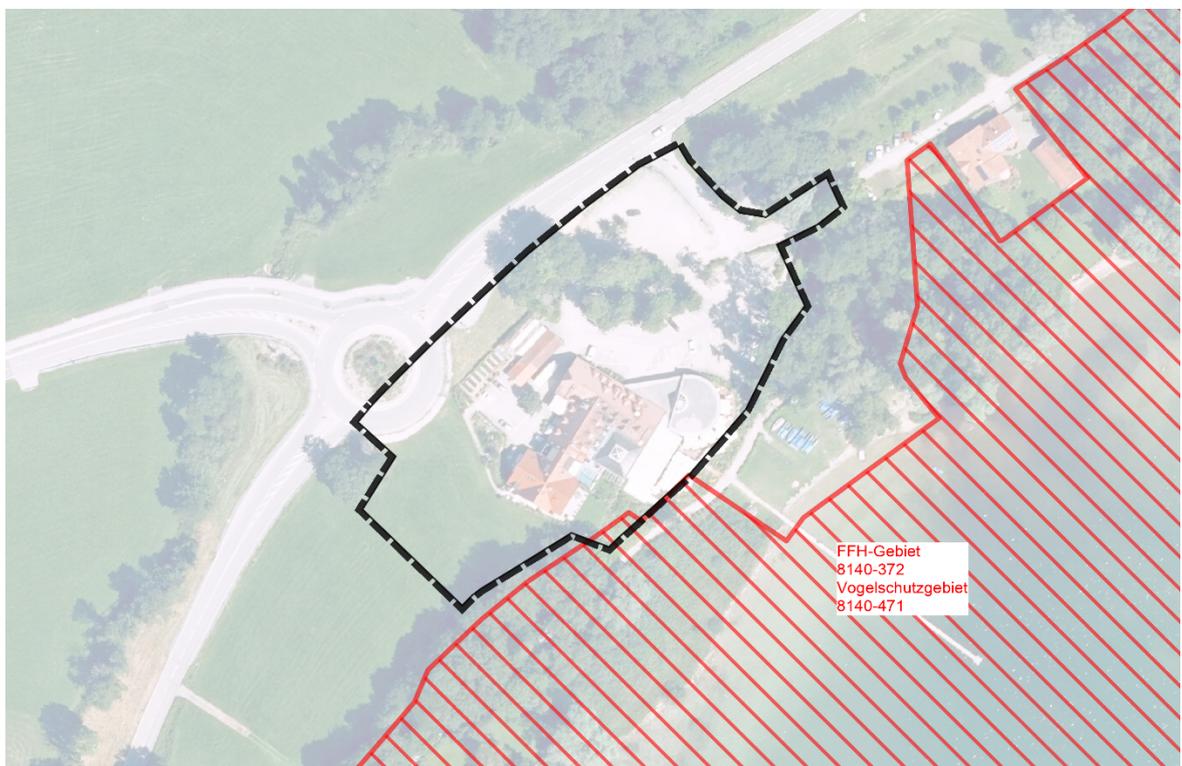


Abbildung 6: FFH und Vogelschutzgebiet rot schraffiert - ohne Maßstab!

Biotopkartierung

Direkt an den Änderungsbereich angrenzend liegen die biotopkartierten Flächen des „Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach“ (Nr. 8040-0053), die nördlich des Änderungsbereichs aus einem Seeuferwald mit Erlen und Eschen und z. T. Altbäumen bestehen. Südlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Steilufer mit einem Seeleitenwald, der überwiegend aus Buchen und Eichen gebildet wird und zum Chiemsee hin in Ufer-Auwaldreste übergeht. Westlich der St2095 und damit ca. 60 m vom Änderungsbereich entfernt, liegt die biotopkartierte „Bachbegleitende Vegetation zwischen Lambach und Straßham“ (Nr. 8040-0056), eine lückige, meist einreihige und einseitige Gehölzgirlande an einem begradigten Bachgraben mit Eschen, Erlen und Weiden. Etwa 250 m nord-östlich des Änderungsbereichs beginnt, das biotopkartierte „Seeuferried zwischen Seebruck und Lambach“ (Nr. 8040-0145), ein parallel zum Ufer des Chiemsees verlaufendes Flachmoorband mit Schilfröhrichten, Flutstreuwiesen, quelligen Kopfbinsenrieden und wechsellackenen Pfeifengraswiesen. Im Nordwesten des Plangebietes, ca. 680 m davon entfernt, liegt das Hochmoor „Burghamer Filz westlich Seebruck“ (Nr. 8040-0055).

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen der 56. Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Nutzungen sind grundsätzlich mit Eingriffen in die Natur und das 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) und Fläche 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.

C.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Bestand:

Das bestehende Hotel wurde über die letzten Jahre hin beständig durch Anbauten erweitert. Dementsprechend wurden über die Jahre hinweg auch die Parkplätze kontinuierlich ausgebaut und dadurch der Baumbestand im Parkplatzbereich immer weiter reduziert. Auf der straßenzugewandten Seite der bestehenden Hotelanlage befinden sich dementsprechend hauptsächlich Parkplätze und Erschließungsflächen.

Auf der Westseite des Gebäudes besteht ein gepflasterter Erschließungshof mit Lagerschuppen und kaum gepflegten Hochbeeten. Nördlich davon schließen sich weitere asphaltierte und gekieste Parkplatzzflächen an. Die Verkehrsflächen sind gemäß Biotopwertliste als V11 (befestigt) bzw. V12 (teilmefestigt) einzustufen. Zwischen den Parkplatzzflächen sind noch Gruppen aus mittelalten Bäumen mit Stammdurchmessern zwischen 20 - 80 cm vorhanden, welche jedoch stark von den Verkehrsflächen eingeschränkt sind. Der Bestand kann gemäß Biotopwertliste als B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung eingeordnet werden.

Zum See hin ist das bestehende Hotel von einer Terrasse umgeben. Zwischen Hotelanlage und Uferweg befindet sich im stark abfallenden Gelände eine Pflanzung aus Stauden mit vereinzelt

Sträuchern und einer Stützmauer aus Naturstein (Nagelfluh) zum Uferweg hin. Die Flächen um das Gebäude bestehen aus Rasen, Wegen, Terrassen und Staudenbeeten mit vereinzelt Sträuchern. Eine Eingrünung nach Südwesten fehlt. Die gestalteten Grünflächen der Hotelanlage werden gemäß Biotopwertliste als P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand eingestuft.

Direkt daran, außerhalb des Änderungsbereichs, schließt der hochfrequentierte Chiemsee-Uferweg an, der den Uferbereich des Chiemsees mit einem Schilfbereich im Süden, einer zentral gelegenen Liegewiese mit Steg und Bootslegeplatz vom Hotelbereich trennt.

Das südwestlich an den bisherigen Hotelstandort angrenzende Grünland wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist artenarm. Es ist gemäß Biotopwertliste als G11 einzustufen.

Im Nordwesten verläuft die Staatsstraße. Sie stellt eine Barriere für viele Arten zur nördlich angrenzenden Landschaft dar. Der Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet an.

Artenschutzrechtliche Belange:

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden dem Planungsfortschritt entsprechend im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ mehrere Gutachten von Ingenieurbüro Steil Landschaftsplanung erstellt:

- Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP),
- Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung
- Artenschutzfachbeitrag
- Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos
- Natura 2000-Vorabschätzung und Natura 2000-Verträglichkeitsstudie

Diese liegen den Unterlagen als Anlage bei.

Im Rahmen dieser Untersuchungen konnten im Änderungsbereich nicht sicher ausgeschlossen werden: Fledermäuse, Nahrungssuchende Vögel, Teichrohrsänger, Stieglitz und Zauneidechsen. Zusätzlich ist im südöstlich des Änderungsbereichs befindlichen Chiemsee mit einem Vorkommen der Malermuschel zu rechnen.

Die Gutachten, wie auch der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Malerwinkel weisen nach, dass eine Umsetzung der im Rahmen der hier gegenständlichen Änderung vorgesehenen Nutzung unter Einhaltung gewisser Maßnahmen möglich ist, ohne artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG auszulösen. Eine Ausnahme stellt hier eine Beeinträchtigung der Zauneidechsen dar.

Um einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot im Hinblick auf die Zauneidechsen zu vermeiden, ist eine CEF-Maßnahme westlich des eigentlichen Sondergebiets notwendig. Diese Fläche ist in der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung entsprechend dargestellt. Sie wurde bereits 2022 angelegt. Eine Umsiedlung der im Änderungsbereich befindlichen Zauneidechsen findet voraussichtlich im Frühjahr 2024 statt.

In einem weiteren Gutachten (liegt ebenfalls bei) wurde auch nachgewiesen, dass keine unzulässigen, negativen Auswirkungen auf die benachbarten Natura 2000 Gebiete (bzw. FFH-Gebiet) zu erwarten sind.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen, vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ soll aufgrund der voraussichtlich relativ kurzen Zeitspanne zwischen Umsiedlung der Zauneidechsen und Baubeginn eine Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG beantragt werden. Dies ist für die Änderung des Flächennutzungsplans jedoch nicht relevant, da hier lediglich, unabhängig von zeitlichen

Abläufen, geprüft werden muss ob grundsätzlich die dargestellte Nutzung ohne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen des §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG möglich ist. Dies ist hier der Fall.

Insgesamt ist durch die vorliegenden Gutachten nachgewiesen, dass eine Nutzung des Änderungsbereichs im Rahmen der geplanten Nutzung eines Sondergebiets „Hotel- und Gastronomiebetrieb“, unter Berücksichtigung spezieller Maßnahmen, ohne die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs. 1 Nr. 1 -3 BNatSchG möglich ist. Die Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu verankern bzw. soweit auf Ebene des Flächennutzungsplans möglich bereits durch die Darstellung der CEF-Fläche vorbereitet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist bei Umsetzung der dargestellten Nutzung mit einem Abbruch der bestehenden Gebäude und einer Fällung zumindest eines Teils der Bestandsbäume zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass im Rahmen der konkreten Bauleitplanung bzw. flankierender vertraglicher Vereinbarungen, Regelungen getroffen werden welche einen Abbruch bzw. eine Fällung außerhalb der Brut- und Ruhezeiten, sowie eine Beschränkung der Baumaßnahmen auf den Tagzeitraum vorschreiben. In diesem Zusammenhang werden voraussichtlich auch weitere Maßnahmen zum Schutz der betroffenen geschützten Arten durchgeführt werden.

Die vorhandenen Zauneidechsen werden voraussichtlich in die auch im Flächennutzungsplan dargestellte CEF-Fläche umgesiedelt werden.

Für die angrenzenden Biotopflächen sind neben den allgemeinen Beeinträchtigungen durch Lärm etc. vorausgesetzt entsprechender Schutzmaßnahmen (Einzäunung) welche auf nachfolgenden Planungsebenen zu verankern sind, keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt kommt es trotz der voraussichtlichen Schutzmaßnahmen (Jahres- und Tageszeitliche Einschränkungen der Bautätigkeiten) durch Erschütterungen und Lärm zu Auswirkungen auf die Umgebung. Ausweislich der durchgeführten Gutachten sind diese jedoch auch im Hinblick auf die hochwertige Umgebung hinnehmbar.

Insbesondere die Beeinträchtigungen durch Baulärm werden durch die bereits vorhandene Vorprägung durch die nördlich verlaufende Staatsstraße relativiert. Stark stöempfindliche Arten werden im Planungsgebiet ohnehin nicht anzutreffen sein.

Baubedingte Auswirkungen auf Fische und Weichtiere im See durch Erschütterungen oder Stoffeinträge konnten im Rahmen der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden.

Es ist somit baubedingt, insbesondere aufgrund der hochwertigen Umgebung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutz zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Anlage eines neuen Hotels, werden voraussichtlich der Lebensraum für Zauneidechsen in diesem Zusammenhang nicht zu erhalten sein. Ein entsprechendes Ersatzhabitat wird voraussichtlich im Bereich der dargestellten CEF-Maßnahmen erstellt werden. Diese Fläche wird auch für weitere Arten eine Aufwertung des Lebensraums bedeuten.

Einzelne Bäume mit Quartiersfunktion werden im Rahmen der Baumaßnahmen voraussichtlich entfernt werden. Es ist mit einem entsprechenden Ausgleich (Nistkästen) im Vorhabenbereich oder der direkten Umgebung zu rechnen.

Im Südwesten des Bestandsgebäudes wird heute intensiv genutztes Grünland als Lebensraum entfallen. Dies wird im westlichen Bereich zur oben genannten CEF-Fläche entwickelt. Der östliche Teil wird voraussichtlich im Rahmen des Hotels sowie dessen Außenanlagen baulich genutzt.

Aufgrund der Lage umgeben von hochwertigen Naturräumen mit Vogelbestand können Vogelkollisionen mit Glasflächen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Hochbaus sind jedoch entsprechende Maßnahmen zu unterstellen, welche das Risiko für entsprechende Kollisionen ausreichend reduzieren.

Es ist somit anlagenbedingt, insbesondere aufgrund der hochwertigen Umgebung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutz zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch eine stärkere Frequentierung des Gebietes auch zu einer erhöhten Störungsintensität (Lärm und Licht) auf angrenzenden Flächen kommt. Jedoch ist hier anzumerken, dass die Flächen bereits stark durch touristische Nutzung (Radfahrer, Bade- und Hotelgäste) sowie die damit verbundene Infrastruktur (Wege, Liegewiesen) vorbelastet ist.

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist mit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers zukünftiger Gebäude und versiegelter Flächen voraussichtlich in den Lienzinger Bach bzw. den Chiemsee eingeleitet. Aufgrund der enormen Wassermenge des Chiemsees und der hierfür notwendigen Wasserrechtlichen Genehmigung (ggf. mit Auflagen) können jedoch negative Auswirkungen auf vorhandene Arten (Erhöhung Wassertemperatur etc.) voraussichtlich ausgeschlossen werden.

Weiter ist im Rahmen des Betriebs der vorbereiteten Hotelnutzung mit Lichtemissionen zu rechnen. Auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. des Hochbaus sind jedoch entsprechende Maßnahmen und Planungen zu unterstellen, welche entsprechende Beeinträchtigungen ausreichend reduzieren.

Es ist somit betriebsbeding, insbesondere aufgrund der heute bereits intensiven Nutzung mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutz zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Lebensräume und Arten sind unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.2 Schutzgut Fläche

Bestand:

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,1 ha.

Davon sind heute bereits ca. 0,17 ha für Verkehrswege und ca. 0,61 ha als Sondergebiet Gastronomie genutzt.

Die übrigen Flächen sind heute als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Bestehende Gebäude werden abgerissen und durch einen voraussichtlich größeren Neubau ersetzt.

Die Baustelleneinrichtung kann voraussichtlich innerhalb der jeweiligen Flächendarstellungen abgebildet werden. Interimistische Flächeninanspruchnahmen, Baustraßen oder Ähnliches sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Es ist somit mit baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche geringer Auswirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der als Sondergebiet dargestellte Bereich wurde im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst klein gehalten. Insbesondere beschränkt sich die Darstellung auf die bisherige Sondergebietsdarstellung und auf die weniger hochwertigen Flächen westlich. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen wie Uferbereiche und Biotope bleiben so vor Eingriffen bewahrt.

Die für eine Bebauung vorgesehene Fläche (Sondergebiet) erweitert sich um ca. 0,22 ha.

Weiter werden 0,09 ha heute landwirtschaftliches Grünland zu einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege etc. umgewandelt. Im Hinblick auf die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen handelt es sich auch hier um eine Auswirkung auf das Schutzgut Fläche, auch wenn im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit eine Aufwertung erfolgt.

Somit ist, insbesondere vor dem Hintergrund der Erweiterung einer Bestandsnutzung anlagenbedingt mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die im Änderungsbereich vorbereitete Flächennutzung kann voraussichtlich ohne weitere Flächeninanspruchnahmen außerhalb (externe Stellplätze, Straßenausbau etc.) umgesetzt werden.

Es ist mit betriebsbedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind trotz der Erweiterung der Baufläche aufgrund Flächeninanspruchnahme insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes geotechnisches Gutachten (P21673) erstellt. Das Gutachten liegt als Anlage bei.

Geologische Situation

Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1:25.000, Blatt 8040 Eggstätt, sind im Änderungsbereich Ablagerungen des Chiemseegletschers verbreitet. Die Eisströme hinterließen zu verschiedenen Zeiten nach ihrem Rückschmelzen und Zerfall große Mengen von Gesteinsschutt (Moränen) die den Chiemsee umrahmen. Im Änderungsbereich sind es nach der vorstehend genannten Karte Ablagerungen in Form von Schottermoränen aus der Würmeiszeit, die von Grundmoränen bereichsweise überlagert sind. Den Hauptanteil an der Zusammensetzung dieser Grundmoräne bildet ein schluffig-toniges Feinmaterial. Dieses Material ist stark kalkhaltig. Bei einem hohen Feinanteil und wenigen Kiesen ist die Grundmoräne seetonartig. Sie ist schichtungslos und von grauer Farbe. An der Geländeoberfläche verwittert die Grundmoräne zu einem braunen Lehm. Aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit wirkt die Grundmoräne als

Wasserstauer. Das heutige Seebecken ist Teil eines ehemals großen Gletscherbeckens. Seine nördliche Uferzone lag während der Rißeiszeit südlich von Obing. Den Beweis dafür geben mächtige Seesedimente, die mit zahlreich in diesem Gebiet niedergebrachten Erdöl-Bohrungen aufgeschlossen worden sind.

Bodenaufbau

Mit künstlichen Bodenauffüllungen ist oberflächennah z. B. in den Hinterfüllungen von Bestand und Spartenrassen sowie im Unterbau der Verkehrsflächen zu rechnen.

Die Deckschichten liegen meist in bindiger Fazies vor. Sie reichen an den untersuchten Stellen bereichsweise mehr als 2 m tief unter Gelände und stellen einen unzureichend tragfähigen Baugrund dar.

Unter den Deckschichten und den Auffüllungen folgen Moräneböden in Form locker bis mitteldicht gelagerte Kies- und Sandböden.

Unter aber auch neben den gemischtkörnigen Sedimenten folgen die Beckenfüllungen in Form von Seeton mit variierenden Anteilen von Sand und Feinkies. Diese Schichten reichen im Bereich des Chiemseebeckens bis in große Tiefen. Zu beachten ist, dass die Bodenschichten aus den unterschiedlichen Homogenbereichen in keiner geregelten horizontalen Ausbildung vorliegen, sondern inhomogen miteinander verzahnt sind. Nach ZTVE-StB 17 sind die anstehenden Böden als "frostempfindlich" (F3-Material) einzustufen.

Belastete Böden:

Im Änderungsbereich sind bis auf nachfolgend beschriebene aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Restaurant lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Im westlichen Bereich, in der geplanten Darstellung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft wurden im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung für den parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kontaminierte Auffüllungen bis zu einer Tiefe von ca. 2,4 m erkundet.

Es handelt sich um Straßenaufbruch. Dieser wurde im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Gewässer untersucht. Wechselwirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Wasser und Boden – Nutzpflanze konnten ausgeschlossen werden.

Das Material kann voraussichtlich im Boden Verbleiben.

Bodendenkmäler

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2024) sind innerhalb des Änderungsbereichs keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Nördlich der Staatstraße St2095 in ca. 70 m Entfernung befindet sich ein Bodendenkmal mit folgender Kurzbeschreibung: Bodendenkmal D-1-8040-0189: Straße der römischen Kaiserzeit (Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg).

Nach Auskunft des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können aufgrund der räumlichen Nähe Beeinträchtigungen oder Wechselwirkungen mit dem nördlich gelegenen Bodendenkmal bzw. weiteren Bodendenkmälern im Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Für die Erstellung der Baugrube entstehen über das Maß des eigentlichen Bauvorhabens hinaus auch für Baustelleneinrichtungsflächen, Gründung, Arbeitsraum und Böschungswinkel zusätzlichen Eingriffe in vorhandenen Boden.

Es ist mit dem Bau eines großen Gebäudes zu rechnen, für das ein erhebliches Bodenvolumen abzugraben und abzufahren werden muss. Eine Wiederverwendung der ausgehobenen Böden wird voraussichtlich nur begrenzt möglich sein. Somit hat das vorbereitete Vorhaben voraussichtlich auch Auswirkungen auf das Schutzgut Boden außerhalb des Änderungsbereichs (Kiesgruben etc.).

Darüber hinaus sind aufgrund der inhomogenen Bodenverhältnisse vorhabenabhängig voraussichtlich mit speziellen Gründungsmaßnahmen wie Bodenaustausch oder Tiefengründung notwendig.

Je nach Art und Umfang der Bodeneingriffe wird auch eine Wasserhaltung und in diesem Zusammenhang Verbaumaßnahmen notwendig sein.

Die anstehenden Aushubböden sind nicht zur Hinterfüllung von Arbeitsräume eventueller Gebäude geeignet und müssen voraussichtlich abgefahren werden. Es wird stattdessen ein weit gestufter Lieferkies einzubauen sein.

Entsprechend der Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege können Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden. Somit sind ggf. Ausgrabungen oder andere denkmalpflegerische Maßnahmen, welche ggf. weitere Eingriffe in den Boden und zeitliche Verzögerungen bedeuten notwendig.

Insgesamt ist somit mit baubedingten Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Ein Großteil des in Anspruch genommen Bodens ist durch das heute bereits bestehende Gebäude und insbesondere die Stellplatzflächen bereits anthropogen überformt und versiegelt. Im Bereich der neu überplanten heutigen Fläche für die Landwirtschaft geht jedoch Boden als Landwirtschaftlicher Produktionsfaktor und für den Schadstoffrückhalt verloren. Insbesondere sind in diesen Bereichen auch neue Versiegelungen zu unterstellen.

Die in der Fläche befindlichen Altlasten verbleiben voraussichtlich, soweit diese nicht von Geländemodellierungen betroffen sind, vor Ort. Eine Sanierung ist jedoch aufgrund der heutigen Situation und der Auswirkungen auf die einschlägigen Wirkpfade auch nicht zwingend notwendig.

Es ergeben sich anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist nicht mit der Handhabung bodengefährdender Stoffe zu rechnen. Potenziell gefährdende Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund des tiefgreifenden Eingriffes in den Baugrund unter Berücksichtigung der bereits stark anthropogen beeinträchtigten Böden durch die bestehende Bebauung und Versiegelung insgesamt Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt nahe des Chiemseeufers. Nordöstlich verläuft der Lienzinger Bach (Gewässer 3. Ordnung). Im Änderungsbereich selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Änderungsbereich ist jedoch topographisch etwas vom Seeufer und dem Bach abgesetzt. Somit überlagert sich der Änderungsbereich nicht einem Überschwemmungsgebiet HQ100 oder einer Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Jedoch grenzt das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ100 des Chiemsees direkt an.

Der Bereich ist als Wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Die bestehenden Gebäude befinden sich knapp 50 m von der Uferlinie entfernt. Das Niveau der vormaligen Terrassen befand sich auf ca. 522,60 m ü. NHN. Der mittlere Wasserspiegel des Chiemsees wird mit 518,20 m ü. NHN angegeben. Bei Hochwasserereignissen kann der Seewasserspiegel um 2 m auf ca. 520 m ü. NN ansteigen. (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Hochwassernachrichtendienst Bayern)

Oberflächenzuflüsse im Rahmen von Starkregenereignissen wären topografisch vor allem von Norden zu erwarten. Hier stellt jedoch die Staatsstraße eine wesentliche Barriere dar und relativiert die Gefahr. Von Südwesten können Zuflüsse nicht ausgeschlossen werden. Hier fällt das Gelände etwa ab der Grenze des Änderungsbereichs, wodurch der entsprechende Einzugsbereich relativ klein ist.

Grundwasser:

Laut Bodengutachten wurde Grundwasser- bzw. Schichtwasserstand zwischen 513,5 m ü. NHN und 519,50 m ü. NHN gefunden. Der Grundwasserstauer ist nach den bisherigen Erkenntnissen zumindest bereichsweise in mehr als 10 m Tiefe unter Geländeoberkante zu erwarten. Der Grundwasserstand wird auch durch den angrenzenden Seewasserspiegel sowie durch Witterungsunterschiede beeinflusst.

Wie unter A.5.13 im Detail aufgeführt liegt der Mittlere Seewasserspiegel, welcher voraussichtlich ident mit dem mittleren Grundwasserniveau liegt bei 518,2 m ü. NHN. Die für die Bemessung heranzuziehende HHW-Kote liegt einschließlich 50 cm Sicherheitszuschlag bei 521 m ü. NHN und somit ca. 1,6 m unterhalb des bestehenden Geländes.

Sickerfähigkeit:

Die im Zuge des Bodengutachtens aufgeschlossenen oberflächennahen Sande und Schluffe sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist baubedingt mit Eingriffen in das Grundwasser zu rechnen. Insbesondere wird eine Wasserhaltung und in diesem Fall ggf. eine Baugrubenumschließung erforderlich sein. Anfallendes Wasser wird voraussichtlich entsprechend in den See oder den Bach eingeleitet werden. Dies bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese wird entsprechende Nebenbestimmungen enthalten, um negative Auswirkungen auf die Gewässer auszuschließen. Im Rahmen dieser Genehmigung werden ggf. auch Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Aufstau von Grundwasser durch die Baugrubenumschließung zu verankern sein.

Durch die Bauarbeiten wird es ggf. zu einem Abfluss von Verschmutztem Oberflächenwasser kommen. Es werden entsprechende Maßnahmen notwendig werden, um ein einfließen von diesem in Bach oder See zu verhindern.

Insbesondere aufgrund der notwendigen Wasserhaltung ist baubedingt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es werden entsprechende Maßnahmen auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu treffen sein, welche ein unkontrolliertes Abfließen der Oberflächenwässer in Bach oder See verhindern.

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes ist voraussichtlich mit einem eindringen von Untergeschossen in dieses zu erwarten. Hierfür ist eine Wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese wird voraussichtlich entsprechende Nebenbestimmungen (Maßnahmen wie Dücker, Drainschichten etc.) enthalten, welche entsprechenden Grundwasseraufstau auf ein zulässiges Maß begrenzt.

Insbesondere durch das zu erwartende Eindringen zukünftiger Bauwerke in den Grundwasserhorizont ist mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser im Änderungsbereich nicht möglich.

Ein Regenwasserkanal oder Ähnliches besteht nicht. Somit wird das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich, wie bereits heute, in den Lienzinger Bach bzw. den Chiemsee eingeleitet.

Entsprechende Maßnahmen, um dies zu ermöglichen (Drosslung, Vorreinigung etc.) sind auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bzw. der Hochbauplanung zu entwickeln und zu verankern. Eine entsprechende Einleitung bedarf voraussichtlich einer Wasserrechtlichen Genehmigung. In dieser können entsprechende Maßnahmen als Nebenbestimmungen verankert werden.

Aufgrund der enormen Wassermenge des Chiemsees ist durch die voraussichtlich eingeleiteten Wassermengen mit keinen negativen Veränderungen (Temperatur o.Ä.) auf diesen zu rechnen.

Durch die im Rahmen einer Hotelnutzung zu erwartenden ergänzenden Nutzungen (SPA, Pool etc.) ist mit einer Erhöhung des Wasserverbrauchs sowie des Abwasseraufkommens zu rechnen. Voraussichtlich ist dennoch die heute im Gebiet vorliegende Infrastruktur ausreichend bzw. kann entsprechend ausgebaut werden.

Aufgrund der vorbereiteten Nutzung des Areals ist nicht oder nur sehr eingeschränkt mit der Nutzung wassergefährdender Stoffe zu rechnen. Bei Regelkonformen Umgang können negative Auswirkungen sicher ausgeschlossen werden.

Es ist betriebsbedingt mit Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse und des zu erwartenden Eingriffs in das Grundwasser insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Das Klima im Änderungsbereich ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9.0 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es ca. 1.220 mm Niederschlag (Quelle: <https://de.climate-data.org>, Seebruck).

Die bisherige Nutzung mit großen Parkplatzflächen und Bestandsgebäude beeinflusst das Mikroklima derzeit bereits.

Die umfänglichen Grünstrukturen der Umgebung sorgen für eine klimapuffernde Funktion. Der Bereich stellt keine für andere Siedlungsbereiche essenzielle Frischluftschneisen oder ein Frischluftentstehungsgebiet dar.

Seebruck ist ein anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV).

Das bestehende Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Stand von Dämm- und Heiztechnik, d.h. eine Sanierung wäre absehbar bzw. notwendig.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die zu erwartenden Bautätigkeiten entstehen temporär erhöhte Abgas- und Staubemissionen. Mit dem Bau des Gebäudekomplexes - insbesondere der Untergeschosse in WU-Beton - ist ein hoher CO₂-Ausstoß verbunden.

Es ist mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Überbauung und Flächenversiegelung führt zu einer leichten Verringerung der Flächen für Frischluftentstehung im Änderungsbereich.

Dies kann jedoch durch eine entsprechende Sicherung des Baumbestandes bzw. eine Entwicklung neuer Baumbestände im Rahmen der konkreten Bauleitplanung relativiert werden.

Anlagenbedingt ist insbesondere aufgrund der üppigen Vegetationsbestände der Umgebung mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Im Rahmen eines Ersatzneubaus wird voraussichtlich der energetische Standard im Hinblick auf Dämmung und Haustechnik wesentlich verbessert. Dies wird jedoch durch die zu erwartenden größere Einrichtung und ggf. ergänzende Nutzungen wie Schwimmbad und Spabereich relativiert.

In diesem Zuge ist auch mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Dies wird jedoch im Vergleich mit den nördlich verlaufenden Staatsstraßen zu keiner wesentlichen Veränderung der Situation führen.

Betriebsbedingt ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima / Luft zu rechnen.

Ergebnis:

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

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt in unmittelbarer Nähe des nördlichen Chiemseeufers und ist von der Wasserfläche gut einsehbar. Er liegt gegenüber dem See leicht erhöht auf einer Höhe von etwa 522 m ü. NHN. Die bewegte Topografie ist typisch für das nördliche Chiemseeufer.

Aufgrund der bestehenden weitgehenden Alleinlage des bereits bestehenden Hotels Malerwinkel am Seeufer ist das Einfügen in ein bestehendes Ortsbild von eher untergeordneter Bedeutung. Der Weiler Lambach weist keine fest zu einem homogenen Ortsbild miteinander verbundene Bebauung auf. Vielmehr befinden sich dort sehr unterschiedliche Bau- und Nutzungsformen (Campingplatz Lambach, Hotel Lambach mit elf angeschlossenen Ferienhäusern, privates Wohnhaus und bestehendes Hotel Malerwinkel). Aufgrund des jeweiligen Abstands zueinander und ihrer Unterschiedlichkeit stehen diese eher lose miteinander im Zusammenhang.

Der Name „Malerwinkel“ zeigt die Bedeutung des Ortes in seinem landschaftlichen und historischen Kontext.

Der Baum- und Schilfbestand des Chiemseeufers prägt die Ansicht vom See. Die biotopgeschützten Wälder entlang des Hanges im Süden und des Lienzinger Baches im Norden bilden eine funktionierende Eingrünung. Das bestehende Gebäude fügt sich in die Landschaft ein. Jedoch wirken sich die baulichen Erweiterungen und der große Parkplatz negativ auf das Landschaftsbild aus. Davon zeugen z.B. im Westen Stützmauern und unnatürliche Geländesprünge. Eine große Panoramaterrasse und Glaspavillon prägen das Bild zum See hin. Mit Parkplatzweiterungen wurde bereits der Baumbestand reduziert oder stark beeinträchtigt. Von Norden beeinträchtigen die St2095 und der Kreisverkehr sowie rückwertige Nebengebäude und der große Parkplatz das Landschaftsbild.

Der Änderungsbereich ist von Nordwesten auf der St2095 kommend und vom See weit einsehbar. Es liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und in einer für den Tourismus sehr bedeutenden Region.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt ist temporär durch Baukräne, Gerüste etc. mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Abriss der Gebäude sowie Baumfällungen werden vorübergehend eine Lücke im Landschaftsbild hinterlassen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Es ist damit zu rechnen, dass das bestehende Gebäude im Rahmen der Sondergebietsdarstellung durch einen weitaus größeren Gebäudekomplex ersetzt wird.

Im Rahmen der konkreten Bauleitplanung wird hier ein Gebäude und eine Architektur zu entwickeln sein, die sich in das Landschaftsbild einfügt. Dies erscheint mit der geplanten Flächendarstellung grundsätzlich möglich.

Insbesondere bedarf eine entsprechende zukünftige Bebauung voraussichtlich einer Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Somit erfolgt eine weitere Prüfung eines konkreten Vorhabens auf die Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild.

Insgesamt werden jedoch auch bei einer landschaftsbildverträglichen Baumasse und Architektur sowie einer angemessenen Eingrünung anlagenbedingte Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild verbleiben. Dies ist insbesondere durch die hohe landschaftliche Qualität des Ortes begründet.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Beleuchtung von zukünftigen Gebäuden und Erschließungsflächen ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds insbesondere in der Nachtzeit nicht auszuschließen. Dies kann jedoch auf Ebene der Vorhabenplanung durch Eingrünung und ein entsprechend zurückhaltendes Beleuchtungskonzept minimiert werden.

Weitere betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind Auswirkungen insgesamt **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung)Bestand:

Das Planungsgebiet weist aufgrund seiner Lage am Chiemsee eine hervorragende Erholungseignung auf. Diese speist sich besonders durch den Naturgenuss. Seit Jahrzehnten besteht hier ein Restaurant und Hotel. Die Qualität des Ausblicks auf See und das dahinterliegende Bergpanorama spiegelt sich im Namen „Malerwinkel“ wider und ist bekannt in der ganzen Region. Unmittelbar durch das Planungsgebiet verläuft der Chiemsee - Radwanderweg (Überregionaler Verbund, Chiemsee-Rundwanderweg).

Durch die nördlich verlaufende Staatsstraße besteht eine Vorbelastung im Hinblick auf Verkehrslärm. Sonstige Immissionen bestehen nicht. In direkter Umgebung besteht als Immissionsort lediglich ein Wohngebäude im Nordosten. Die übrigen Immissionsorte sind relativ weit entfernt.

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmemissionen zu erwarten. Diese unterliegen durch sonstige Gesetze und Regeln Restriktionen, welche eine unzulässige Störung der angrenzenden Wohnnutzungen ausschließen.

Auch Erschütterungen, insbesondere durch Spezialtiefbauarbeiten können nicht ausgeschlossen werden.

Dennoch wird insbesondere der Erholungswert des Bereiches durch die Bauarbeiten und den Wegfall dem temporären Wegfall der Infrastruktur beeinträchtigt.

Insgesamt ist jedoch mit baubedingten Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch einen ersatzneubau eines Hotels wird ein zeitgemäßes touristisches Angebot geschaffen und somit der Erholungswert gesteigert. In diesem Rahmen ist auch die Errichtung von Infrastruktur für Tagesausflügler und Einheimische (Chiemseeradweg) zu unterstellen. Dies kann im Rahmen der konkreten Bauleitplanung gesichert werden. Durch das neu errichtete Gebäude kommt es zu keiner für die Umgebung relevanten Veränderung der Lärmbelastung der Umgebung durch Reflektionen o.Ä..

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der weitgehenden Alleinlage des Änderungsbereichs kann davon ausgegangen werden, dass ein entsprechendes, auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu verankerndes Betriebskonzept vorausgesetzt, eine Nutzung des Bereichs als Sondergebiet „Hotel- und

Gastronomie“ ohne relevante Störungen der Umgebung möglich ist. Da die relevanten Verkehrslärmemissionen lediglich einseitig im Norden durch die Staatsstraße entstehen, kann auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Grundrissorientierung etc.) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Änderungsbereich sichergestellt werden können. Auch Lichtemissionen (Beleuchtungseinrichtungen, Blendung) können durch entsprechende Maßnahmen in der konkreten Bauleitplanung soweit reduziert werden, dass unzulässige Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen ausgeschlossen werden können. Durch die intensivere touristische Nutzung des Bereichs wird die Erholungsfunktion mit Fokus ausschließlich auf den Naturgenuss ggf. beeinträchtigt. Gesamtheitlich, über alle Nutzergruppen hinweg wird jedoch eine Verbesserung der Erholungseignung zu unterstellen sein.

Insgesamt sind für das Schutzgut Mensch betriebsbedingte Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu unterstellen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Im Planungsgebiet besteht ein Verdacht auf Bodendenkmäler. Diese werden beim Schutzgut Boden abgehandelt. Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter (z.B. Baudenkmäler) bestehen sowohl im Änderungsbereich wie auch im relevanten Umfeld nicht.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Das bestehende Gebäude wird abgerissen.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen:

/

Ergebnis:

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

C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

- Schutzgut Tiere und Pflanzen - Schutzgut Landschaftsbild - Schutzgut Klima und Luft: Die Anlage der CEF-Fläche bietet verschiedenen Tier – und Pflanzenarten neuen Lebensraum zudem schaffen sie eine Struktur zur Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und wirken sich positiv auf das Mikroklima aus.
- Schutzgut Fläche - Schutzgut Boden – Schutzgut Wasser – Schutzgut Tiere und Pflanzen – Schutzgut Klima: Durch den voluminösen zu erwartenden Eingriff in den Boden (Unterkellerung, Tiefgarage, ggf. Bodenaustausch, Verfüllung) können Veränderungen des Grundwasser- /Schichtwasserhorizontes und Beeinträchtigung der bestehenden Vegetation nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die großflächige Überbauung und Versiegelung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss und einer intensiveren Aufheizung der Flächen bei Hitzeereignissen.
- Schutzgut Artenschutz – Schutzgut Landschaftsbild – Schutzgut Klima / Luft: Durch die zu unterstellende Entfernung von Bäumen entfällt Lebensraum sowie die bisherige Wirkung als Eingrünung bis die Wirkung der Neupflanzung eintritt. Auch im Hinblick auf das Landschaftsbild und das Schutzgut Klima und Luft ist die Vegetation relevant.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

(Belange gem. §1, Abs. 6 Nr. 7 a, c, d und § 1a BauGB)

C.4.1 Abfälle

Im Rahmen der Umsetzung der vorbereiteten Nutzung ist mit einem nicht unerheblichen Anfall von Müll zu rechnen. Da es sich jedoch um die „normalen“ Müllfraktionen handelt, können die bestehenden Entsorgungswege genutzt werden.

Im Rahmen der Realisierung eines potenziellen Vorhabens kommt es durch den Abbruch des Gebäudes zu größeren Abfallmengen. Es sind jedoch keine größeren Mengen an Problemabfällen bekannt oder zu vermuten. Dem folgend kann davon ausgegangen werden, dass die Entsorgung über die entsprechenden Entsorgungswege problemlos erfolgen kann.

Im Rahmen der Böden sind ggf. kleinere belastete Bodenmengen vorhanden. Diese können ggf. (z.B. im Bereich des Straßenaufbaus) im Boden verbleiben. Wo diese Ausgebaut werden, können diese, wenn auch mit entsprechendem finanziellen Aufwand entsprechend entsorgt werden.

Darüber hinaus fallen voraussichtlich durch die Eingriffe in den Boden umfängliche unbelastete Aushubmengen an, welche nicht im Änderungsbereich wiederverwendet und somit anderweitig eingebaut werden müssen.

C.4.2 Abwasser

Im Rahmen der vorbereiteten Nutzung ist mit „normalen“ Siedlungsabwässern zu rechnen. Es liegt bereits eine Abwasserleitung im Planungsgebiet vor welche an die gemeindliche Kläranlage (bzw. die Kläranlage des Abwasserzweckverbandes) anschließt.

Ggf. ist ein Ausbau dieses Anschlusses erforderlich. Da jedoch direkt im Änderungsbereich ein Stauraumkanal, ein Pumpwerk und eine übergeordnete Abwasserleitung besteht, ist dies voraussichtlich mit angemessenem Aufwand möglich.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Rahmen eines Neubaus werden die aktuellen gesetzlichen Regelungen zum Energetischen Standard von Gebäuden einzuhalten sein, welche wesentlich über der Qualität des Bestandsgebäudes liegen.

Durch §44a BayBO ist bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sichergestellt, dass eine Photovoltaik oder Solaranlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie umgesetzt wird.

C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden voraussichtlich keine relevanten Emissionen hervorgerufen, die zu einer möglichen Grenzwertüberschreitung gem. § 48 BImSchG oder zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Luftqualität besonderer Schutzgebiete gem. § 49 BImSchG führen könnten.

Durch die Entwicklung an bestehender Erschließung auf einem bereits baulich genutzten Grundstück wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

C.4.5 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.

C.4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da in der Umgebung keine weiteren Entwicklungen vorgesehen sind bzw. keine Auswirkungen von Vorhaben bekannt sind, ist keine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete abzusehen.

C.4.7 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima

Den Erfordernissen des Klimaschutzes wird in der Planung soweit dies auf Ebene der Flächennutzungsplan möglich ist, durch die Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts an vorhandener Infrastruktur Rechnung getragen.

C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel

Die hier enthaltenen Ausführungen zum Thema Klimawandel ergänzen die Ausführungen zum Schutzgut Klima / Luft thematisch.

C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel

Durch die Umsetzung des Vorhabens werden Treibhausgase (z.B. Betonproduktion, Bauarbeiten, andere Stoffe) emittiert.

Auf Ebene der Bauausführung kann dies durch die Wahl entsprechender Konstruktionen oder eine Einbeziehung des Bestandes (ggf. in Teilen) relativiert werden.

Durch den Ersatzneubau ist bezogen auf den einzelnen Nutzer eine wesentliche Reduzierung der für den Betrieb nötigen Energie zu unterstellen. Zusammen mit den nach §44a BayBO zwingend zu errichtenden Solar- bzw. PV-Anlagen wird somit der Ausstoß von Klimagasen je Nutzer gesenkt.

Durch die Lage im ländlichen Raum ist damit zu rechnen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen hauptsächlich mit dem Individualverkehr abgedeckt wird. Dies ist jedoch ein systemisches Problem des ländlichen Raums und nur begrenzt mit dem Vorhaben verquickt. Im Hinblick auf den Klimawandel kann dies durch die Entwicklung hin zur Elektromobilität relativiert werden.

C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Durch die Lage des Änderungsbereichs leicht erhöht über dem Chiemseeufers (Außerhalb des Überschwemmungsgebiets HQ100) ist der Bereich gut gegenüber statischen Überschwemmungen geschützt.

Die Gefahr von Wild abfließendem Oberflächenwasser wird durch die Sperrwirkung der Staatsstraße im Norden auch weitgehend auf das eigentliche Eingriffsgebiet begrenzt.

C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes

Im Rahmen der Umsetzung der Planung sind folgende Wechselwirkungen auf die Reduktionsziele der Klimagase für die einzelnen Sektoren nach Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) zu erwarten.

Aufgrund des im Vergleich zum Bundesgebiet sehr kleinen Planungsumgriff ist direkte Auswirkung der Planung auf die bundesweiten Ziele des KSG weitgehend ausgeschlossen.

Die Änderung der vorgesehenen Flächennutzung an sich hat voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Sektoren 1 „Energiewirtschaft“, 2 „Industrie“, 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“

Im Rahmen des durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereiteten Neubau ist mit einer Bebauung mit neusten energetischen Standards auszugehen. Somit kann unterstellt werden, dass diese Bebauung dem Erreichend der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegensteht.

Der Änderungsbereich ist heute in großen Teilen bereits baulich genutzt und liegt an einer bestehenden Infrastruktur. Im Rahmen der Gegebenheiten im ländlichen Raum ist er gut erschlossen. Dem folgend steht die Planung der Erreichung der Ziele des Sektors 4 „Verkehr“ nicht entgegen.

Im Hinblick auf den Sektor 5 „Landwirtschaft“ wird landwirtschaftliches Grünland in geringem Umfang mit anderen Nutzungen überplant. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von der im Rahmen der Änderung vorbereiteten Nutzung als Sondergebiet sind heute bereits baulich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Flächen betroffen. Waldflächen als natürliche Klimasenken o.Ä. sind nicht betroffen. Auch sind keine Moorböden oder Ähnliches betroffen. Somit steht die Planung im Rahmen ihres Wirkungshorizonts auch den Zielen des KSG für den Sektor 7 „Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nicht entgegen.

Insgesamt kann somit die Planung unter Abwägung der generellen Planungserfordernis auch vor dem Hintergrund der Ziele des KSG umgesetzt werden.

C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der derzeitige Bestand erhalten bleiben und keine Veränderung des Landschaftsbildes stattfinden. Es wären keine Eingriffe in Zauneidechsenhabitats und keine Aufwertung von „CEF-Flächen“ notwendig. Der Baumbestand bliebe im Bereich der Parkplätze erhalten. Allerdings müsste ein Großteil, der nicht mehr vitalen Bäume aus Gründen der Verkehrssicherheit trotzdem gefällt werden.

Eine Entwicklung und Verbesserung des touristischen Angebotes für die Region sowie eine Bereitstellung von weiteren Arbeitsplätzen wäre nicht gegeben. Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Hotel nicht den modernen Wettbewerbsanforderungen standhalten würde. Zudem wäre eine aufwendige energetische Sanierung des Hotelbestandes notwendig.

Ohne einen größeren, effizienteren Ersatzneubaus könnte der Hotelbetrieb mit seinen Beherbergungskapazitäten sowie d Restaurantbetrieb langfristig voraussichtlich nicht gesichert werden.

C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Artenschutz

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Maßnahme) dargestellt. Hier kann ein Ersatzhabitat für ggf. umzusiedelnde Zauneidechsen geschaffen werden.

Darüber hinaus ist das dargestellte Sondergebiet so zugeschnitten, dass Sowohl die Biotopflächen im Südwesten als auch die Baumüberstandenen Flächen im Nordosten außen vor bleiben und somit potentiell erhalten werden können.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung umzusetzen sein. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können keine weiteren Maßnahmen verankert werden.

Schutzgut Fläche, Boden

Die Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Standorts führt tendenziell zur Reduzierung der Eingriffe in Fläche und Boden.

Schutzgut Wasser

Durch die Beschränkung der Planung auf die Bereiche außerhalb von Überschwemmungsgebieten wird negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorgebeugt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts beugt gänzlich neuen Eingriffen in das Landschaftsbild vor.

Eine Beschränkung der Sondergebietsdarstellung auf die Flächen Nordöstlich des Chiemseeuferradweges ermöglicht eine Erhaltung des Baumbestandes entlang des Sees. Somit können etwaige Bauten besser in das Landschaftsbild vom See aus gesehen eingepasst werden.

C.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. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung kann die Ausgleichsermittlung jedoch nur überschlägig erfolgen, da auf dieser Ebene kein konkretes Vorhaben und somit keine konkreten Eingriffe definiert werden.

Die Ermittlung dieses naturschutzrechtlichen Ausgleichs erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

Der Eingriff erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs der 56. Änderung des Flächennutzungsplans, durch die Darstellung von Sondergebietsflächen auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft.

Für die überplanten bereits als solche dargestellten Sondergebiets und überörtlichen Hauptverkehrsflächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplans keine neuen Eingriffe zu erwarten, da hier ja bereits eine entsprechende Flächendarstellung besteht.

Auch für die nun neu mit überörtlichen Hauptverkehrsstraßen überplanten Flächen für die Landwirtschaft ist keine Bilanzierung erforderlich. Die Eingriffe sind bereits erfolgt. Die Darstellung wird lediglich an die Realität angepasst. Neue Eingriffe werden hier nicht vorbereitet.

Somit beschränkt sich die Ausgleichsermittlung auf die 0,22 ha Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ welche nun auf vormaligen Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Bestandsaufnahme

Der betroffene Teil des Änderungsbereichs ist dem Biotop- / Nutzungstyp G11 „Intensivgrünland“ (geringer Grundwert, 3 WP) nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen.

Erfassung der Auswirkungen

Es ist mit einem Eingriff durch dichte Bebauung mit einem Hotelbaukörper zu rechnen. Die den Baukörper umgebenden Flächen werden voraussichtlich intensiv für verkehrliche Zwecke (Stellplätze, Zufahrten, Anlieferung, Terrassenbereiche etc.) genutzt. Inkl. der baulichen Nutzung der Außenanlagen ist somit eine GRZ von bis zu 0,8 zu erwarten. Dies wird auf Ebene des Flächennutzungsplans exemplarisch als Grundlage für die Ausgleichsflächenermittlung angenommen.

Vermeidungsmaßnahmen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans können im konkreten Fall keine sinnvollen Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden. Denkbare Vermeidungsmaßnahmen wie

Eingrünung, Reduzierung der Versiegelung, Gründächer etc. können erst auf Ebene der konkreten Bauleitplanung bestimmt werden.

Somit kann auf Ebene des Flächennutzungsplans kein Planungsfaktor angesetzt werden. Somit ergibt sich bei 3 Wertpunkten (G11), einer Eingriffsfläche von ca. 0,22 ha und einer GRZ von 0,8 ein Ausgleichsbedarf von 5.280 WP. Dies kann sich weiter verringern, wenn auf Ebene der konkreten Bauleitplanung konkrete Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt oder die GRZ reduziert wird.

Es ist explizit darauf hinzuweisen, dass auf Ebene der konkreten Bauleitplanung ggf. mehr Ausgleich zu erbringen ist, da auch auf den bisher im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Flächen ggf. ausgleichspflichtige Eingriffe möglich sind.

Ausgleichsermittlung

Im Rahmen der geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans wird eine ca. 900 m² große Fläche als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Maßnahme) dargestellt. Diese kann voraussichtlich auch als Ausgleichsfläche im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs herangezogen werden.

Die Fläche ist heute dem Biotop und Nutzungstyp G211 „mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland“ (mittlerer Grundwert, 6 WP) zuzuordnen.

Ziel der CEF-Maßnahme, unter Rückgriff auf den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, welcher hier im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung als Referenzwert angenommen werden kann, ist die Entwicklung zu einer Fläche mit „mäßig artenreichen Säumen und Staudenfluren“. Die Fläche wird somit dem Biotop und Nutzungstyp K121 „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren, trocken warmer Standort“ zuzuordnen sein. Dieser Fläche ist eine Wertigkeit von 8 Wertpunkten zugeordnet. Somit ergibt sich ein Aufwertungspotenzial von 5 Wertpunkten. Bei einer Flächengröße von ca. 900 m² können somit ca. 4.500 Wertpunkte kompensiert werden.

Soweit bei Betrachtung des konkreten Vorhabens auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ ein höherer Ausgleichsbedarf notwendig wird, ist dieser voraussichtlich außerhalb des Umgriffs der hier gegenständlichen 56. Änderung des Flächennutzungsplans zu erbringen.

C.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine alternative Fläche in der erforderlichen Größe und Qualität für einen attraktiven, zukunftsfähigen Hotelstandort steht der Gemeinde nicht zur Verfügung. Zudem würde der Bau auf einer bisher unbebauten Freifläche bedeuten, dass mehr Grund- und Boden versiegelt werden müsste, als dies bei dem geplanten Ersatzbau der Fall ist. Weiter würde so im Änderungsbereich voraussichtlich eine Brache entstehen, da das bestehende Ensemble in seinem heutigen Zustand voraussichtlich nicht weiterbetrieben werden kann.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden größere Flächeninanspruchnahmen geprüft. Diese wurden zugunsten einer Minimierung der Auswirkungen verworfen.

C.9 Zusätzliche Angaben

C.9.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entstehen nicht direkt Eingriffe. Somit sind auch keine direkt notwendigen Maßnahmen zur Überwachung abzuleiten. Diese sind, aufbauend auf dem tatsächlichen Planungskonzept, im Rahmen der konkreten Bauleitplanung zu erarbeiten.

C.9.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes waren Luftbilder, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Traunstein, mehrere Ortsbegehungen sowie Angaben von Fachbehörden (insbesondere Informationssysteme des Bayerischen Landesamtes für Umwelt) und Gutachten der Fachplaner.

Für einzelne Sachverhalte wurde als Referenz der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Malerwinkel“ herangezogen.

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 Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

C.9.3 Datengrundlage

Die Datengrundlage für die Umweltprüfung bzw. für den hier vorliegenden Umweltbericht war ausreichend.

Es wurden dem Verfahrensstand entsprechend externe Gutachten und Pläne erstellt. Die Erkenntnisse wurden im laufenden Verfahren ständig in den Umweltbericht eingearbeitet. Die erstellten Gutachten sind unter C.12 Quellenverzeichnis aufgeführt.

C.10 Zusammenfassung

Der Änderungsumgriff umfasst ca. 1,1 ha. Im Rahmen der Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ geschaffen. Im Rahmen dieses Bebauungsplans soll als größerer Ersatzneubau eines bestehenden Restaurants mit Beherbergungsstätte ein Hotel mit Restaurant und begleitenden Nutzungen entstehen. Darüber hinaus soll eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (CEF-Fläche) dargestellt werden.

Der Änderungsbereich wird heute im Osten bereits durch den bestehenden Betrieb baulich genutzt. Die westlichen Flächen werden heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Damit kann die Durchführung einer gesonderten Umweltverträglichkeitsprüfung entfallen, da sämtliche Umweltbelange vollumfänglich im Bauleitplanverfahren abgehandelt werden.

Die Auswirkungen von Vorhaben entsprechend den geplanten Flächendarstellungen auf die Schutzgüter sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen	Erheblichkeit anlagenbeding- ter Auswirkungen	Erheblichkeit be- triebsbedingter Auswirkungen	Ergebnis
Tiere und Pflanzen, Bio- diversität, Artenschutz	mittel	mittel	gering	mittel
Fläche	gering	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser und Ober- flächenwasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	mittel	mittel	gering	mittel
Mensch (Gesundheit, Lärm / Erho- lungseignung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Die Ermittlung des voraussichtlichen Bedarfs im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Zum Ausgleich der durch die Neuinanspruchnahme der Flächen vorbereiteten Maßnahmen sind voraussichtlich ca. 5.280 WP erforderlich.

In der nun dargestellte Fläche mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft „CEF-Maßnahme“ können voraussichtlich 4.500 Wertpunkte nachgewiesen werden.

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden zum parallel in Aufstellung befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“ mehrere Gutachten von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung erarbeite und in der hier gegenständlichen Planung ebenfalls herangezogen.

Um insbesondere Beeinträchtigungen der Zauneidechsen vorbeugen zu können, wurde westlich des Geltungsbereiches eine CEF-Fläche dargestellt. Weitere Maßnahmen werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung zu verankern sein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Flächennutzung nur aufgrund der bestehenden Bebauung und mit gleicher Nutzung an diesem besonderen Ort am Chiemseeufer innerhalb des Landschaftsschutzgebietes möglich ist.

Um das im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorbereitete Vorhaben realisieren zu können, bedarf es einer Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung. Diese ist grundsätzlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens möglich.

C.11 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch, in der derzeit gültigen Fassung
- BNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- BayNatSchG, in der derzeit gültigen Fassung
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), Online-Abfrage Februar 2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage Februar 2025
- BayernAtlas Kartenvierer: www.geoportal.bayern.de, Online-Abfrage Februar 2025
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.umweltatlas.bayern.de, Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage Februar 2025
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Seeon-Seebruck, Stand: 22. Änderung 2006
- Steil Landschaftsplanung, Relevanzprüfung zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand 14.12.2021, aktualisiert am 07.10.2023
- Steil Landschaftsplanung, Kartierbericht zur faunistischen Kartierung, zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand: 01.08.2022, aktualisiert am 07.10.2023
- Steil Landschaftsplanung, Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand 01.08.2022, aktualisiert am 08.02.2025
- Steil Landschaftsplanung, Natura 2000-Vorabschätzung zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand: 01.08.2022, aktualisiert am 07.10.2023
- Steil Landschaftsplanung, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand 08.02.2025
- Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Malerwinkel“, Stand 10.02.2025, Wüstinger Rickert Architekten und Stadtplaner PartGmbH
- Geotechnisches Gutachten, Datum 26.02.2024, Grundbaulabor München GmbH
- 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 2021
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 14. Fortschreibung
- Orientierende Erkundung von potenziellen Bodenverunreinigungen; GeoPol-Bulenda&Hirschmann GbR; 30.10.2023
- Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung; Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB; 01.02.2024

C.12 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Änderungsbereichs (Änderungsumgriff rot) - ohne Maßstab!	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung (blau) - ohne Maßstab!	8
Abbildung 3: Ur-Bebauungsplan "Malerwinkel" - ohne Maßstab!	9
Abbildung 4: Landschaftsschutzgebiet (grün gepunktet) - ohne Maßstab!.....	13
Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung - grün schraffiert) - ohne Maßstab!	33
Abbildung 6: FFH und Vogelschutzgebiet rot schraffiert - ohne Maßstab!	33

D Zusammenfassende Erklärung

Die Zusammenfassende Erklärung nach §6a BauGB wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.