



Gemeinde Seeon-Seebruck
LANDKREIS TRAUNSTEIN

Entwurf

Stand: 10.02.2025

Bebauungsplan „Malerwinkel“

als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

Die Gemeinde Seeon-Seebruck erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

als Satzung vom2025

in der Fassung vom2025.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan verdrängt den rechtskräftigen Bebauungsplan "Malerwinkel" von 2006 inklusive aller seiner Änderungen vollständig.



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

Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | Begründung | 5 |
| A.1 | Anlass der Planung | 5 |
| A.2 | Verfahrensart | 5 |
| A.3 | Verhältnis zum Bebauungsplan „Malerwinkel“ | 6 |
| A.4 | Feststellung der UVP-Pflicht | 6 |
| A.5 | Bestandsaufnahme und Bewertung | 6 |
| A.5.1 | Lage und Größe des Planungsgebietes | 6 |
| A.5.2 | Besitzverhältnisse | 7 |
| A.5.3 | Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage | 8 |
| A.5.4 | Städtebau, Orts- und Landschaftsbild | 14 |
| A.5.5 | Erschließung und Infrastruktur | 16 |
| A.5.6 | Brandbekämpfung | 17 |
| A.5.7 | Denkmalschutz | 17 |
| A.5.8 | Landschaftsschutzgebiet | 18 |
| A.5.9 | Sonstige Schutzgebiete | 19 |
| A.5.10 | Biotopkartierung | 20 |
| A.5.11 | Geschützte Arten | 21 |
| A.5.12 | Boden | 23 |
| A.5.13 | Wasser | 24 |
| A.5.14 | Altlasten | 25 |
| A.5.15 | Lärm | 26 |
| B | Planungsbericht - Ziele der Planung und Auswirkungen | 27 |
| B.1 | Ziele der Planung | 27 |
| B.2 | Vorhaben | 27 |
| B.3 | Übergeordnete Belange | 29 |
| B.3.1 | Touristische Entwicklung in Seeon-Seebruck | 29 |
| B.3.2 | Innenentwicklung: | 30 |
| B.3.3 | Anbindegebot | 30 |
| B.3.4 | Seeuferkonzept | 31 |
| B.3.5 | Landschaftsschutzgebiet | 32 |
| B.3.6 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 32 |
| B.4 | Städtebauliches Konzept | 33 |
| B.5 | Festsetzungen des Bebauungsplans | 34 |
| B.5.1 | Art der baulichen Nutzung | 34 |
| B.5.2 | Überbaubare Grundstücksfläche | 35 |
| B.5.3 | Maß der baulichen Nutzung | 35 |
| B.5.4 | Höhenentwicklung | 38 |
| B.5.5 | Abstandsflächen | 40 |
| B.5.6 | Nebenanlagen und Garagen | 41 |
| B.5.7 | Dächer | 41 |
| B.5.8 | Einfriedungen | 42 |
| B.5.9 | Abgrabungen und Aufschüttungen | 43 |
| B.5.10 | Werbeanlagen | 43 |
| B.6 | Grünordnung | 44 |
| B.6.1 | Erhalt von geschützten Biotopen und Uferbereichen | 44 |
| B.6.2 | Private Grünflächen | 45 |
| B.6.3 | Gehölzpflanzungen | 45 |
| B.6.4 | Befestigte Flächen | 48 |
| B.6.5 | Unterbaute Flächen in den Freianlagen | 48 |
| B.6.6 | Teich | 49 |
| B.7 | Erschließung | 49 |
| B.7.1 | Verkehrliche Erschließung | 49 |
| B.7.2 | Fuß- und Radverkehr | 52 |
| B.7.3 | Technische Infrastruktur | 53 |
| B.7.4 | Brandbekämpfung | 54 |
| B.8 | Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse | 55 |
| B.9 | Immissionsschutz | 58 |
| B.9.1 | Lärm | 58 |

| Gemeinde Seeon-Seebruck | Begründung |
|--|------------|
| B.9.2 Lichtimmissionen | 60 |
| B.10 Artenschutzrechtliche Belange | 62 |
| B.11 Altlasten | 68 |
| B.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 68 |
| B.12.1 Nachbilanzierung bis zum heutigen Zustand (einschließlich 1. und 2. Änderung) | 69 |
| B.12.2 Bilanzierung im gegenständlichen Verfahren | 73 |
| B.12.3 Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild | 78 |
| B.12.4 Nachweis des Ausgleichsbedarfs | 78 |
| B.13 Klimaschutz und Klimaadaptation | 85 |
| B.14 Wesentliche Auswirkungen der Planung | 86 |
| B.15 Flächenbilanz | 87 |
| C Umweltbericht | 88 |
| C.1 Einleitung | 88 |
| C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes | 88 |
| C.1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden | 89 |
| C.1.3 Relevante gesetzliche Grundlagen und berücksichtigte Fachpläne | 90 |
| C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 95 |
| C.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz | 96 |
| C.2.2 Schutzgut Fläche | 102 |
| C.2.3 Schutzgut Boden | 103 |
| C.2.4 Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser | 106 |
| C.2.5 Schutzgut Klima / Luft | 109 |
| C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild | 109 |
| C.2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Lärm und Erholungseignung) | 111 |
| C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 113 |
| C.3 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern | 114 |
| C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes | 114 |
| C.4.1 Abfälle | 114 |
| C.4.2 Abwasser | 114 |
| C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien | 115 |
| C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität | 115 |
| C.4.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen | 115 |
| C.4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete | 115 |
| C.4.7 Auswirkungen von Vorhaben auf das Klima | 115 |
| C.5 Rahmenbedingungen in Hinblick auf den Klimawandel | 116 |
| C.5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Klimawandel | 116 |
| C.5.2 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels | 116 |
| C.5.3 Auswirkungen der Planung auf die Ziele des Bundes-Klimaschutzgesetzes | 116 |
| C.6 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 117 |
| C.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich | 117 |
| C.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter | 117 |
| C.7.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 122 |
| C.8 Artenschutzrechtliche Belange | 138 |
| C.8.1 Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) | 138 |
| C.8.2 Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung | 139 |
| C.8.3 Artenschutzfachbeitrag | 139 |
| C.8.4 Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos | 140 |
| C.8.5 Natura 2000-Vorprüfung und Natura 2000-Verträglichkeitsstudie | 140 |
| C.9 Alternative Planungsmöglichkeiten | 141 |
| C.10 Zusätzliche Angaben | 143 |
| C.10.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 143 |
| C.10.2 Methodik, Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 143 |
| C.10.3 Datengrundlage | 143 |
| C.11 Zusammenfassung | 144 |
| C.12 Quellenverzeichnis | 146 |
| C.13 Abbildungsverzeichnis | 148 |
| D Zusammenfassende Erklärung | 150 |

Bauleitplanung**WÜSTINGER RICKERT**

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

Projektnummer 1226

Grünordnung / 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, aktualisiert 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

06 Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos

Steil Landschaftsplanung; 27.02.2024, 12 Seiten

07 Schalltechnische Untersuchung

Möhler + Partner Ingenieure AG; 27.02.2024, 26 Seiten + 4 Anlagen

08 Lichttechnische Untersuchung

Möhler + Partner Ingenieure AG; 21.02.2024, 25 Seiten + 6 Anlagen

09 Lichttechnische Stellungnahme PV-Anlage

Möhler + Partner Ingenieure AG; 23.02.2024, 9 Seiten + 8 Anlagen

10 Geotechnisches Gutachten

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

11 Geotechnische Stellungnahme zum Aufstau

Grundbaulabor München GmbH, Projekt-Nr. P21673; 15.02.2024; 3 Seiten + 3 Anlagen

12 Bericht Orientierende Erkundung von potenziellen Bodenverunreinigungen

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

13 Maßnahmenkonzept und Dokumentation Ökokontofläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“

Planungsbüro Schuardt Traunstein; 23.08.2023, 11 Seiten

14 Antrag auf Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet

Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB; 01.02.2024, 16 Seiten

15 Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsverfahren

SAK Ingenieurgesellschaft mbH; 19.11.2024, 17 Seiten + 4 Pläne

16 Erläuterungsbericht zum Wasserrechtlichen Antrag – Bauwasserhaltung

Grundbaulabor München, 27.11.2024, 14 Seiten + 9 Anlagen

17 Schutzkonzept zum Grundwasserschutz – Bauwasserhaltung

Grundbaulabor München, 14.11.2024, 13 Seiten + 4 Anlagen

18 Konzept Löschwasserrückhaltung

04.02.2025, 3 Seiten

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Der frühere Gastronomie- und Hotelbetrieb Malerwinkel hatte ca. 276 Sitzplätze und 31 Gästezimmern, der Regelbetrieb fand mit 64 Personen in 31 Gästezimmer und 250 Personen in 4 Gasträumen statt und zusätzlich bestehen ca. 200 bis 250 Sitzplatzmöglichkeiten auf der Terrasse. Er wurde im Jahr 2022 geschlossen.

Eine Wiedereröffnung bzw. Weiterentwicklung des Betriebes erscheint aufgrund substanzieller baulicher Mängel, Investitionsstau sowie geänderten Ansprüchen von Gästen nicht sinnvoll möglich. Insbesondere war der frühere Betrieb sehr auf ein reines Saisongeschäft ausgerichtet, was ebenfalls eine langfristige Weiterführung dieses Betriebskonzepts infrage stellt.

Die heutige Eigentümerin der Betreibergesellschaft „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ ist daher mit einem neuen Nutzungskonzept für den Standort auf die Gemeinde zugegangen und hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beantragt. Das Konzept sieht nun unter Berücksichtigung der heutigen Nutzerwünsche sowie auf Grundlage eines langfristig tragfähigen und zukunftsfähigen Gesamtkonzepts differenzierte Gastronomienutzungen mit insgesamt 211 Sitzplätzen innen, 302 Sitzplätzen außen, 73 Zimmer mit 146 Betten, einen Spabereich und weitere flankierende Nutzungen vor. Das Hauptrestaurant verfügt innen über 129 Sitzplätze sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden im Regelbetrieb jedoch nicht mehr als 150 Sitzplätze genutzt.

Für die Gemeinde Seeon-Seebruck stellt der Tourismus ein wesentliches wirtschaftliches Standbein dar. So ist sie daran interessiert, die bestehende touristische Infrastruktur langfristig zu erhalten und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Dies gilt, insbesondere vor dem Hintergrund einer bereits zu beobachtenden Reduzierung der Bettenzahl in Seeon-Seebruck in den letzten 15 Jahren um ca. 10%. Hotelübernachtungen bei Kurzaufenthalten sind darüber hinaus bisher nur im sehr untergeordneten Rahmen möglich.

Dem folgend hat die Gemeinde Seeon-Seebruck dem Antrag der „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ für das neue Konzept stattgegeben und am 02.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB beschlossen. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Gemeinderats wurde das vorliegende Konzept, insbesondere im Hinblick auf eine Reduzierung des Eingriffs und die Verträglichkeit mit den umgebenden, hochwertigen Naturräumen und dem einzigartigen Landschaftsbild weiterentwickelt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen.

A.2 Verfahrensart

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für ein Einzelvorhaben. Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung, der geplanten Nutzung sowie des landschaftlich und naturschutzfachlich extrem sensiblen Standorts, ist es im gemeindlichen Interesse, an dieser Stelle ein präzises Vorhaben zu definieren, um die Auswirkungen im Detail abschätzen und kontrollieren zu können.

Somit wird der Bebauungsplan entsprechend dem Antrag des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach §12 BauGB aufgestellt.

A.3 Verhältnis zum Bebauungsplan „Malerwinkel“

Der Bereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans ist bereits in Teilen durch den Bebauungsplan „Malerwinkel“ aus dem Jahr 2006, geändert 2007 und 2012 überplant.

Der nun gegenständliche Bebauungsplan überlagert den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Malerwinkel“ aus dem Jahr 2006 inkl. der Änderungen mit Ausnahme von Teilen der umgebenden Verkehrsflächen.

Der hier gegenständliche Bebauungsplan verdrängt den Bebauungsplan „Malerwinkel“ inkl. aller seiner bisherigen Änderungen vollständig.

A.4 Feststellung der UVP-Pflicht

Aus §50 Abs. 1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) geht hervor, dass die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich der Vorprüfung nach §§1 und 2 Abs. 1 UVPG sowie nach §§3 und 13 UVPG im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans als Umweltprüfung nach BauGB durchgeführt wird.

Dem folgend ergibt sich für die hier gegenständliche Bauleitplanung keine Notwendigkeit für die Durchführung einer Vorprüfung oder Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG da eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht unter Ziffer C. dokumentiert.

A.5 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.5.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand des Gemeindegebietes von Seeon-Seebruck im Ortsteil Lambach zwischen Staatsstraße St 2095 und dem Ufer des Chiemsees.



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!

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 nordöstlich des Planungsgebietes.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücks-Nrn. 983/2, 987, 988, 990, 990/2, 993/3, 998/5, 998/6, 998/8, 998/9, 1488, 1489, 1490/1 und 1490/2 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 937 (Staatsstraße St2095) und 993 (Stichstraße im Nordosten) und liegt sämtlich in der Gemarkung Seebruck.

Das Planungsgebiet wird im Nordosten durch den Lienzinger Bach bzw. durch eine diesem vorgelegerte Fläche mit Baumbestand und einem Pumpwerk begrenzt. Im Südosten bildet der Chiemsee die Grenze des Geltungsbereichs. Die Uferbereiche, die als Biotop gekennzeichnet sind und die östlich des Biotops bestehende Liegewiese sind explizit im Geltungsbereich aufgenommen, um die Konkretisierung dieser Flächen als Biotopflächen und Wiesen- und Rasenfläche klarzustellen und zu sichern und vor allem Veränderungen der Oberfläche, insbesondere Versiegelungen auszuschließen.

Südwestlich grenzt entlang des Chiemsees ein Gehölzsaum sowie westlich landwirtschaftliches Grünland an. Entlang der nördlichen und nordwestlichen Grenze des Planungsgebietes verläuft die Staatsstraße St 2095.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,88 ha. Er hat eine Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten von ca. 175 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 140 m.

Der Vorhabenbereich beschränkt sich auf den Bereich, der zur Umsetzung des Vorhabens notwendige Maßnahmen regeln muss und ist somit nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans, er umfasst nur die Flurstücks-Nrn. 983/2, 988, 990/2, 993/3, 998/5 und 998/6 sowie Teilflächen der Flurstücks-Nr. 987, 990, 998, 998/8, 998/9, 1488, 1489, 1490/1, 1490/2, 937 (Staatsstraße St 2095) und 993 (Stichstraße im Nordosten) (ca. 1,36 ha).

Weitere Teilflächen der Flurstücks-Nrn. 990, 998/8, 998/9, 1488, 1489, 1490/1, 1490/2 sowie 937 (Staatsstraße St 2095) werden nach §12 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan mit einbezogen.

A.5.2 Besitzverhältnisse

Bis auf die festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist der gesamte Vorhabenbereich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Straßenverkehrsflächen sind vertraglich entsprechende Umsetzungsmöglichkeiten für das Vorhaben gesichert.

Somit verfügt der Vorhabenträger bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans, entsprechend der Notwendigkeiten eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans über sämtliche, im Rahmen des Vorhabenbereiches befindlichen Grundstücke.

A.5.3 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist das Gemeindegebiet Seeon-Seebruck mit dem Ortsteil Lambach im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Osten grenzt der Bereich der 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 des Bebauungsplans 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 (Siehe auch Ziffer B.3.2)*
- 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 (Siehe Ziffer B.3.3)*

Regionalplan 18

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen des Regionalplans 18) ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

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 (siehe auch Ziffer B.3.4)*

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. (...)

→ *Stärkung und Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur*

B I 3.1 (Z): Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

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-Hügelland“

[...]

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 (Siehe auch Ziffer B.3.1)*

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

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

→ konkrete Definition des Vorhabens durch Vorhaben- und Erschließungsplan, Ausschluss entsprechender Funktionen über den Durchführungsvertrag (Siehe auch B.5.1)

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. [...].

→ Ausschluss von relevanten Eingriffen in das Überschwemmungsgebiet

Flächennutzungsplan

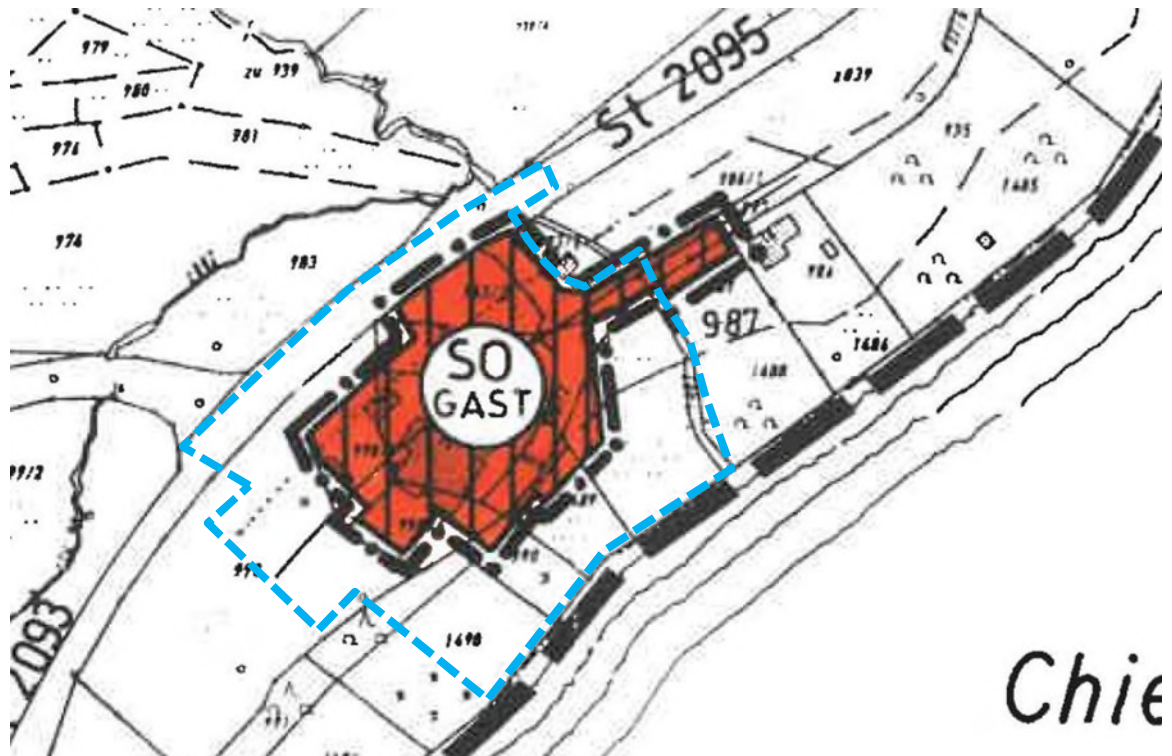


Abbildung 3: Flächennutzungsplan mit Darstellung Geltungsbereich Bebauungsplan (blau) - ohne Maßstab!

Für den gegenständlichen Geltungsbereich wurde im Jahr 2006 eine Flächennutzungsplanänderung (Nummer 22) durchgeführt. In dieser wurde der Geltungsbereich des damaligen Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dargestellt. Dies betrifft den nördlichen Bereich des hier gegenständlichen Geltungsbereichs.

Die Bereiche im Osten, Süden und Westen, die außerhalb dieser bestehenden Sondergebietsdarstellung liegen, sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft dargestellt. Darüber hinaus ist hier „zu erhaltender Baum- und Strauchbestand“ dargestellt, welcher jedoch in Teilen von der Realität abweicht. Das Planungsgebiet ist vollständig in einem Landschaftsschutzgebiet verzeichnet, zudem sind zahlreiche zu erhaltende Bäume 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 Zielsetzungen des hier gegenständlichen Bebauungsplans weichen somit in Teilen von der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Um dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu genügen, ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit dem hier gegenständlichen Verfahren.

Ur-Bebauungsplan „Malerwinkel“

Der Geltungsbereich des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ ist heute in Teilen bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan "Malerwinkel" aus dem Jahr 2006 überplant. Bei diesem handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ fest. In dem Sondergebiet sind nur gastronomiespezifische Einrichtungen zulässig. Wohngebäude bzw. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber bzw. für betriebszugehörige Beschäftigte zulässig.



Abbildung 4: Ur-Bebauungsplan "Malerwinkel" 2006 - ohne Maßstab!

Im südlichen Planungsgebiet ist ein großer, zusammenhängender Bauraum festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen kann um max. 1,0 m für Eingangs-, Terrassen- und Außentreppenüberdachungen, Wintergärten etc. zugelassen werden. Die Höhenentwicklung wird über eine maximal zulässige, seitliche Wandhöhe in Abhängigkeit von der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen gesteuert. So sind in den Bereichen des Bauraums mit zwei zulässigen Vollgeschossen max. 7,5 m und den Bereichen mit einem zulässigen Vollgeschoss max. 4,5 m Wandhöhe zulässig. Diese wird von der Oberkante Erdgeschossfußboden (max. OK EG-Fußboden bestehendes Restaurant: ca. 522,50 m ü. NN) bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungswand in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite gemessen. Die Oberkante des Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter 520,60 m ü. NN (520,10 m = HQ100-Chiemsee-Hochwasserlinie + 0,5 m Sicherheit) liegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Dabei ist bestimmt, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ohne FlSt.-Nr. 993 als Bauland zugrunde

zu legen ist. Unabhängig einer Rechtmäßigkeit einer entsprechenden Festsetzung wäre so eine Geschossfläche von ca. 3.900 m² zulässig.

Weiter sind Regelungen zu einer reduzierten Anrechnung von Nebenanlagen und Stellplätzen etc. enthalten.

Im Planungsgebiet sind für geplante, bauliche Anlagen Satteldächer (alternativ mit Krüppelwalm) mit einer Neigung von 18-27°, bei quadratischen Grundrissformen alternativ Zeltdächer mit max. 30° und kleinformatigem Eindeckungsmaterial in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Auf Satteldächern ist der Einbau von Quergiebeln mit einer Breite von je max. 1/3 der jeweils zuzuordnenden Hauptdachlänge zulässig, deren Neigung max. 5° steiler als die Hauptdachneigung sein darf und welche aus der Hauptdachtraufe zu entwickeln und in ihren Oberkanten deutlich vom Hauptdachfirst abzusetzen sind. Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind gemäß den Richtlinien der BayBO zulässig.

Die Staatsstraße St2095 sowie die Stichstraße im Nordosten sind als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Verteilt auf den gesamten Geltungsbereich sind zahlreiche zu erhaltende Bestandsbäume sowie zu pflanzende Bäume und Strauchgruppen in Verbindung mit privaten Grünflächen festgesetzt. Die Randbereiche der Stichstraße sind zudem als öffentliche Grünflächen (Verkehrsgrünflächen zur Randeingrünung bzw. Durchgrünung) festgesetzt. Nördlich des Bauraums sind private Verkehrs-/Parkflächen mit zusätzlichen Flächen für Nebenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und eine Trafostation festgesetzt, im Nordosten besteht ein Busparkplatz. Im Süden des Bauraums ist zudem eine Terrassenfläche für einen Biergarten festgesetzt.

Darüber hinaus sind unter anderem Festsetzungen zur Gebäudeform, Fassadengestaltung, Grünordnungsmaßnahmen, Freiflächengestaltung, naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Sichtdreiecken sowie Regelungen zum Busparkplatz getroffen.

1. Änderung des Bebauungsplans „Malerwinkel“

Im Rahmen der 1. Änderung aus dem Jahr 2007 wurde der Ur-Bebauungsplan „Malerwinkel“ aus dem Jahr 2006 geändert. Der Bauraum wurde im Nordwesten etwas erweitert, um hier einen eingeschossigen Anbau mit einer seitlichen Wandhöhe von max. 3,60 m zu ermöglichen. In diesem Änderungsbereich ist ein Flachdach mit max. 3° Neigung festgesetzt. Die im Ur-Bebauungsplan festgesetzte Garagenfläche im Westen des Bauraums wurde durch einen Bauraum ersetzt, hier sind nun maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale seitliche Wandhöhe von 6,0 m zulässig. In diesem Änderungsbereich ist ein Satteldach mit 18-27° Neigung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich nun aus den Vollgeschossen und der Baugrenzen. Neben den genannten Punkten sind weitere Festsetzungen zur Grünordnung, Fassadengestaltung und baulichem Schallschutz getroffen. Insgesamt ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von ca. 3.840 m².

2. Änderung des Bebauungsplans „Malerwinkel“

Im Jahr 2012 wurde der Bebauungsplan im Rahmen der 2. Änderung erneut geändert. Dabei wird der Bebauungsplan Richtung Westen um ca. 530 m² erweitert. Die Festsetzungen zum geplanten Maß der Nutzung, insbesondere die Baugrenzen im Südwesten wurden geringfügig angepasst.

Daraus ergibt sich eine zulässige Geschossfläche von ca. 3.710 m² sowie eine mögliche Maximalversiegelung von 4.886 m². Der Geltungsbereich umfasst nun ohne die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die Verkehrsflächen in diesem Zusammenhang ca. 7.190 m².

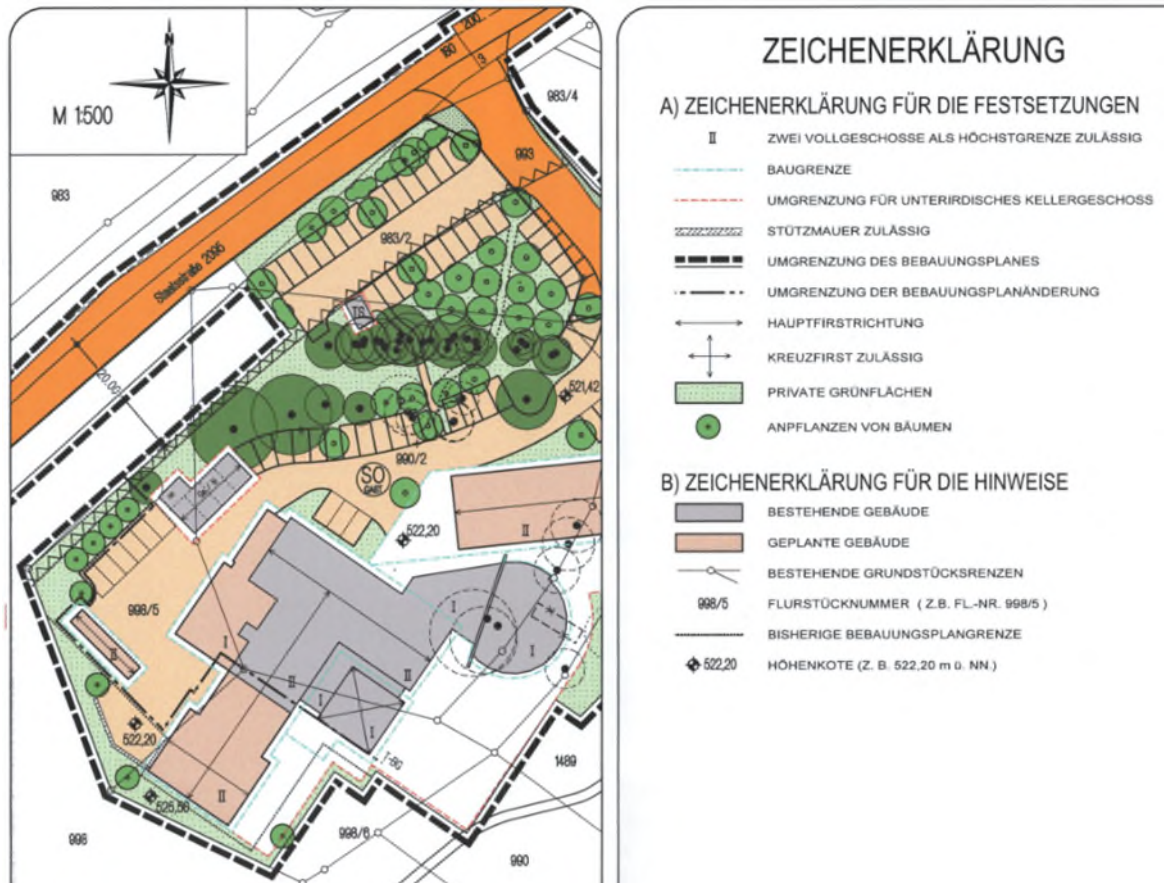


Abbildung 5: 2. Änderung des Bebauungsplans "Malerwinkel" von 2012 - ohne Maßstab!

Flächen außerhalb des Ur-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.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende gemeindliche Satzungen in der jeweils aktuell gültigen Fassung relevant:

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der Gemeinde Seon-Seebruck vom 01.02.2021
- Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung – StS) vom 26.06.2023

A.5.4 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich unmittelbar am Ufer des Chiemsees, eingebettet in üppigen Baumbestand und ökologisch hochwertigen Flächen entlang des Ufers.

Der Norden des Planungsgebiets ist aktuell durch das Bestandsgebäude des seit 2022 nicht mehr betriebenen Restaurants Malerwinkel bebaut. Dabei handelt es sich um einen eingeschossigen Sockel mit einem relativ steilen Satteldach. Somit ergeben sich zwei Vollgeschosse und ein zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss. Der First dieses Gebäudes liegt heute bei ca. 533,60 m ü. NHN und somit ca. 11,30 m über dem angrenzenden Gelände. Das Gebäude ist aus drei Gebäudeteilen zusammensetzt. Der Mittelteil verläuft von Nordosten nach Südwesten und wird an dessen Enden durch zwei quer dazu stehende Gebäudeteile unterbrochen. Alle Teile des Gebäudes weisen ein Satteldach auf, es bestehen zahlreiche Schlep- und Satteldachgauben.

Im Nordosten und Osten des Bestandsgebäudes schließt ein eingeschossiger Pavillon mit Flachdach an. Die Gebäude weisen heute eine Grundfläche von ca. 1.400 m² bei einer Geschossfläche von ca. 2.000 m² auf.

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 mit einer Grundfläche von ca. 165 m². 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. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche ohne Gehbahnen, welche im Norden, auf die ebenfalls in Teilen im Planungsgebiet befindliche Staatsstraße St2095 mündet. Direkt angrenzend an den Geltungsbereich bzw. in Teilen in diesem (Nordwesten) befindet sich ein Kreisverkehr, welcher die Kreuzung der Kreisstraße St2095 mit der Staatsstraße St2093 darstellt. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Staatsstraße bis zum Kreisverkehr durch einen von der Fahrbahn abgesetzten Fuß- und Radweg flankiert, welche den Chiemsee-Radweg mit einem Radweg entlang der St 2095 verbindet.

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

Zwischen Chiemseeradweg und See befinden sich im Osten umfängliche Laubbaumbestände. Diese sind entlang der Grenze des Geltungsbereichs (Lienzinger Bach) als Biotop kartiert. Es handelt sich um mittelalten Baumbestand mit einzelnen Altbäumen bestehend hauptsächlich aus Gemeiner Esche (*Fraxinus excelsior*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*) sowie Ross-Kastanie (*Aesculus hippocastaneum*).

In diesem Baumbestand befindet sich eine ca. 20 m² große Holzhütte.

Westlich daran anschließend befinden sich Wiesen bzw. Liegeflächen. Der östliche Bereich dieser Liegeflächen wurde bisher zum Abstellen von Segelbooten und zum Wassern dieser genutzt. Weiter westlich beginnt ein ca. 75 m langer Steg mit Bootsanlegestelle. Westlich des Steges liegt ein kleiner Pavillon. Hinter diesem beginnt eine ebenfalls als Biotop geschützter Schilfbereich

(Siehe Ziffer A.5.10). Im Bereich nördlich des Chiemseeradweges, geht dieser in dichte Gehölz- und Baumstrukturen (Laubbäume) über.

Die im Geltungsbereich 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 Chiemsee im Südosten um ca. 5 m von 523,5 m ü. NHN auf ca. 518,5 m ü. NHN ab. Das Bestandsgebäude des Restaurants liegt dabei auf einer mittleren Höhe von ca. 522,5 m ü. NHN.

Umgebung

Entsprechend der Uferlage befindet sich im Osten und Süden des Planungsgebietes die Wasserfläche des Chiemsees. Im Nordosten wird der Geltungsbereich durch den Lienzinger Bach beschränkt. Jenseits von diesem liegt ca. 40 m vom Geltungsbereich abgesetzt am Ufer des Chiemsees ein einzelnes Wohngebäude mit Nebenanlage. An der nördlichen Grundstücksgrenze dieses Wohngebäudes verläuft der Chiemsee-Radweg weiter in Richtung Nordosten (Seebruck). Hier sind einige öffentliche Stellplätze angeordnet. Jenseits dieses Einzelanwesens ist das Chiemseeufer bis zu einer 250 m entfernt liegenden Bootsanlegestelle von üppigem Baumbestand geprägt. Im Bereich der Bootsanlegestelle befindet sich ein Schilfbereich. Unterbrochen von einem Campingplatz ca. 500m vom Geltungsbereich entfernt zieht sich das Chiemseeufer in einem Wechsel von Schilf und Wiesenbereichen mit Baumbeständen weitgehend unbebaut bis nach Seebruck hin.

Im Nordosten zwischen Lienzinger Bach, Geltungsbereich und Staatsstraße befindet sich ein baumbestandener Bereich einer Pumpstation für die Kanalisation. Die Pumpstation ist in einem ca. 70 m² großen eingeschossigen Gebäude untergebracht. Daneben befindet sich eine kürzlich errichtete Trafostation. Östlich des Lienzinger Baches ist der Bereich zwischen Chiemseeradweg und Staatsstraße landwirtschaftlich als Grünland genutzt und weist einzelne Bäume auf.

Nördlich der Staatsstraße befinden sich entlang des Lienzinger Baches und des in diesen hier 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 Planungsgebiets liegt der Weiler Straßham mit sechs, hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzten Anwesen. Durch die Topographie besteht von diesen eine direkte Blickbeziehung auf den Vorhabenbereich. Ca. 260 m nordöstlich des Planungsgebiets, an der Staatsstraße St2095 befindet sich Lambach. Hier bestehen zwei größere Gebäude sowie 11 Ferienhäuser. Der Bereich wird insgesamt als Hotel mit Gasthof betrieben. Zwischen Lambach und dem Vorhabenbereich besteht jedoch aufgrund der Topographie des Baumbestandes keine wesentliche direkte Blickbeziehung.

Westlich des Geltungsbereichs 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 St2093 werden auch hier intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Direkt östlich des Planungsgebiets im Bereich des Kreisverkehrs besteht ein ca. 70 m² großer Stadl in Zusammenhang mit einer Baumgruppe. 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.5.5 Erschließung und Infrastruktur

Straßenverkehr

Der Geltungsbereich liegt entlang seiner kompletten nördlichen und nordwestlichen Seite an der Staatsstraße St2095. Im Osten schließt im Geltungsbereich eine kurze Erschließungsstraße an die Staatsstraße an. Von dieser kann der Geltungsbereich erschlossen werden. Weiter ist ggf. ein Anschluss an den direkt angrenzenden Kreisverkehr möglich.

Die Erschließungsstraße dient ausschließlich der Erschließung des Vorhabenbereiches und eines östlich angrenzenden Einzelanwesens und Stellplätzen in diesem Zusammenhang. Nach Osten geht diese Straße in den Chiemseeradweg über.

Über die St2095 besteht Anschluss an das ca. 2,5 km nordöstlich gelegene Ortszentrum des Hauptortes Seebruck und nach Westen Richtung Bad Endorf. Am direkt im Westen angrenzenden Kreisverkehr bindet die weiter entlang des Sees verlaufende St2093 an. Diese führt über Gstadt am Chiemsee und Breitbrunn am Chiemsee nach Prien am Chiemsee und die ca. 13,5 km südlich gelegene Bundesautobahn A8.

Fuß- und Radverkehr

Der Chiemsee-Uferweg durchquert das Planungsgebiet von Nordosten nach Südwesten. Von Osten kommend führt er ein Stück auf der Erschließungsstraße, um dann zwischen heutiger Bebauung und See in einem nur mit Kies etc. befestigten Weg weiter durch den Baumbestand nach Gollenhausen zu führen. Über die Erschließungsstraße gelangt man zu einem Fuß- und Radweg entlang der St2095. Hier kann man im Bereich des Kreisverkehrs die Straße queren und gelangt zum Fuß- und Radweg parallel des weiteren Verlaufs der St2095 Richtung Bad Endorf.

ÖPNV

Ca. 300 m nordöstlich des Geltungsbereiches liegt beim Landgasthof Lambach die Haltestelle „Lambach“. Hier besteht eine Busverbindung in Richtung Chieming im Osten sowie Bad Endorf im Westen. Der nächste Bahnanschluss besteht in Bad Endorf und Prien am Chiemsee.

Sonstige Infrastruktur

Im Norden parallel der Staatsstraße verläuft eine Erdgasversorgungsleitung der Energienetze Bayern, mit einem Abzweig der Gasleitung in die Erschließungsstraße. Von dieser besteht im Süden heute ein Hausanschluss für das bestehende Anwesen sowie für das Anwesen Lambach 21.

Im Bereich der Erschließungsstraße im Osten und unter den randlichen Stellplatzflächen 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 der Geltungsbereichs befindlichen Pumpwerks. Hier besteht ein Anschluss zwei weiterer Abwasserleitungen des Ringkanals, einmal von Seebruck kommend und einmal nach Gstadt führend, sowie ein Katastrophenablauf bzw. eine Spülleitung, die durch den Geltungsbereich Richtung Süden in den Chiemsee verlaufen. Der Hausanschluss des Bestandsgebäudes erfolgt aus der Erschließungsstraße südlich des Pumpwerks nach Westen.

Im Nordosten des Planungsgebiets befand sich eine Trafostation der Bayernwerk Netz, an diese von Norden zwei Kabel nördlich der St2095 und eines südlich dieser angeschlossen waren. Diese wurde nun auf die andere Seite der Erschließungsstraße in den Bereich des Pumpwerkes verlegt.

In der Erschließungsstraße befindet sich eine Telekom Leitung, über welche der Hausanschluss erfolgt. Dieser Anschluss erfolgt von Osten. Bisher ist ein Anschluss jedoch nur als Kupferkabel vorhanden. Glasfaserinfrastruktur liegt nicht vor.

Nördlich der Pumpstation (östlich außerhalb des Geltungsbereichs) erfolgt der Wasseranschluss des Planungsgebiets durch eine 65 mm PE-Leitung. Unmittelbar westlich der Erschließungsstraße zweigt ein Anschluss für das südöstlich gelegene Anwesen ab.

A.5.6 Brandbekämpfung

Im nördlichen und nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Staatsstraße St2095. Zusätzlich befindet sich im Nordosten die bestehende Zufahrtsstraße. Es befinden sich Teile des Planungsgebiets weiter als 50 m von diesen öffentlichen Verkehrsflächen entfernt. Somit sind auf dem Baugrundstück voraussichtlich Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen erforderlich.

Es besteht ein Wasseranschluss mit einer 65 mm PE-Frischwasserleitung.

A.5.7 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2024) sind innerhalb des Planungsgebietes 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 diesem Bodendenkmal bzw. weiter Bodendenkmale im Zusammenhang nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund dessen bedarf es für das Vorhaben einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 (1) BayDSchG. Es ist ein eigenständiges Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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

A.5.8 Landschaftsschutzgebiet

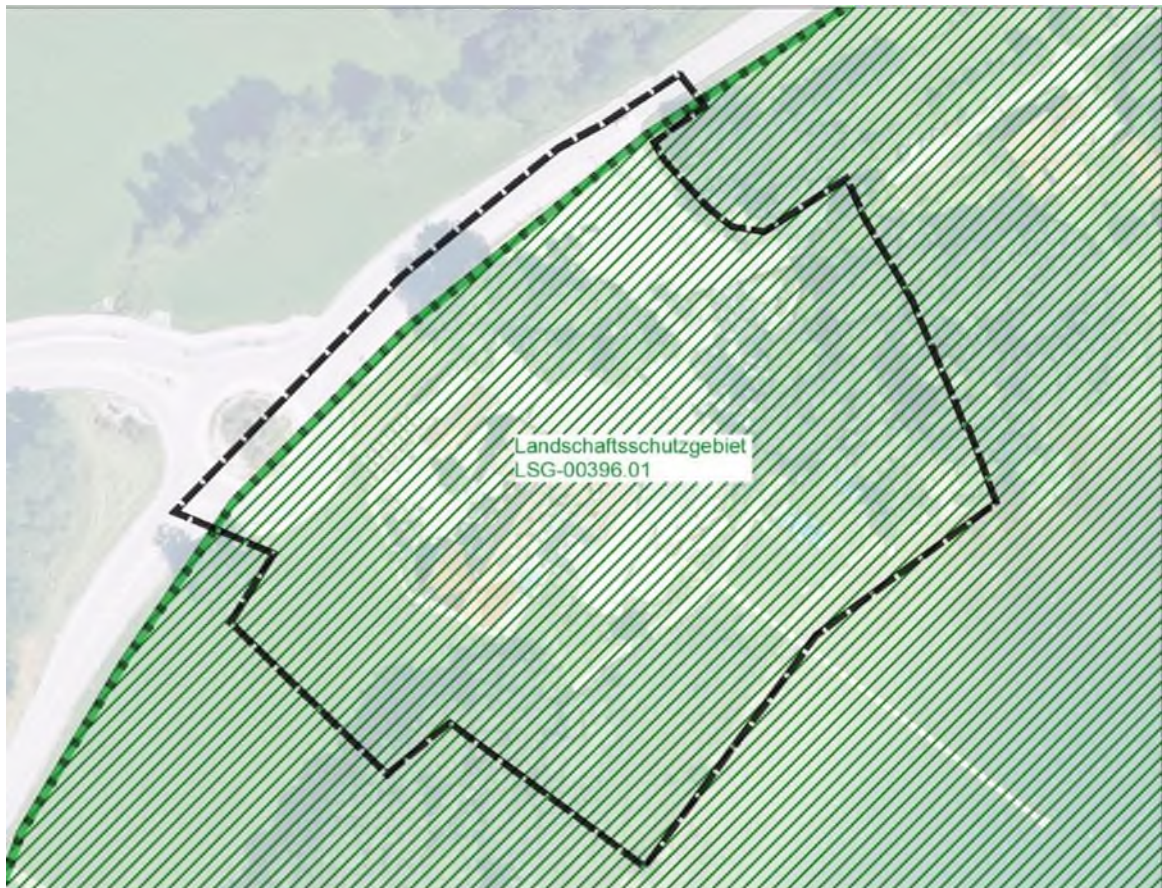


Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung-grün schraffiert) Geltungsbereich (schwarz)-ohne Maßstab!

Das Planungsgebiet liegt mit Ausnahme der Straßenverkehrsflächen der Staatsstraße St2095 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 Landschaftsgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“ vor allem:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die ökologisch wertvollen Schilf- und Verlandungsbereiche, Uferwaldungen, 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.3.5 verwiesen.

A.5.9 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



Abbildung 7: Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet (rot schraffiert) Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab!

A.5.10 Biotopkartierung

Das kartierte Biotop 8040-0053-005 „Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach“ befindet sich in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs und reicht bis an die südliche Grenze des Bestandsgebäudes heran. 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 ragt zudem am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs entlang des Lienzinger Baches in den Geltungsbereich hinein.

Die in der Biotopkartierung dargestellte „wurmformige“ Biotopfläche 8040-0053-005 im Süden entspricht nicht der Realität. Nach einer Ortsbegehung sowie einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Traunstein wurden die Darstellung der Biotopfläche zwischen dem Waldrand im Westen und dem See im Osten entsprechend dem Bestand flächig ergänzt. Die Biotopgrenze Nordwesten wurde auf Grund der Nähe zum Geltungsbereich näher definiert. Entsprechend den zu schützenden Wurzeln wird die Kronentraufe der Bestandsbäume mit einem Sicherheitszuschlag von 1,5m genau definiert und im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

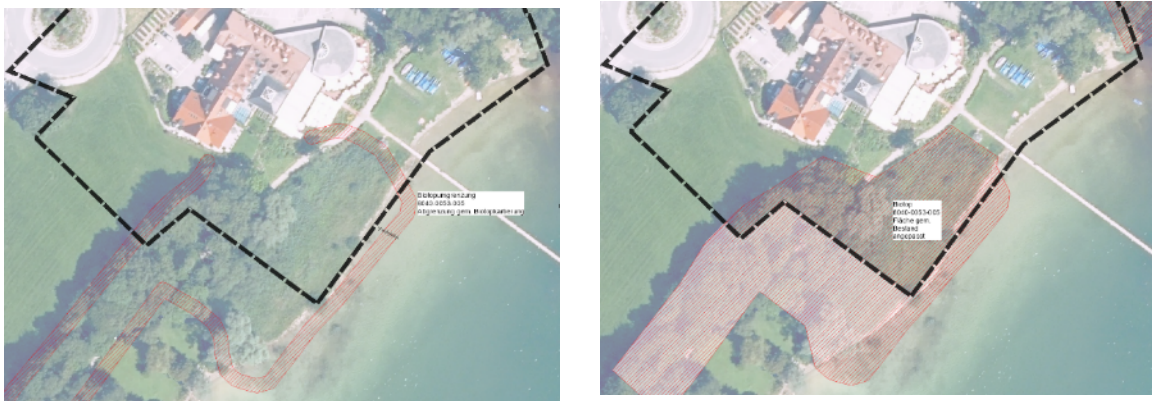


Abbildung 8: Darstellung der Biotope (rot schraffiert) gemäß Biotopkartierung (rechts) und Korrektur (links); Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab!

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

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



Abbildung 9: Darstellung der Biotope (rot schraffiert) inkl. berichtigter Darstellung des Biotops 8040-0053-005 - Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab!

A.5.11 Geschützte Arten

Im Rahmen dreier aufeinander aufbauender Gutachten (Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP); Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung; Artenschutzfachbeitrag) wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet untersucht. Die Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei. Hinsichtlich des Vorkommens geschützter Arten im Planungsgebiet bzw. der direkten Umgebung kommen die Gutachten zu folgenden Ergebnissen.

Säugetiere

Sonstige Säugetiere

Ein Vorkommen des Bibers kann aufgrund fehlender Lebensraumbedingungen ausgeschlossen werden.

Ein Vorkommen von Fischottern im Planungsgebiet kann aufgrund der Habitatausstattung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Fledermäuse

Das Planungsgebiet 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 und konkreten Kartierungen konnten keine Ruhe- oder Fortpflanzungshabitate in den Bäumen des Planungsgebiets nachgewiesen werden. Es

bestand jedoch Quartierverdacht für die Rauhautfledermaus im Bereich der Bäume am Parkplatz nördlich des Bestandsgebäudes.

Im Rahmen der Kartierung konnten am Gebäude keine entsprechenden Besiedelungen nachgewiesen werden. Im Planungsgebiet wurde Jagdaktivität von insgesamt 9 unterschiedlichen Fledermausarten bzw. -artengruppen festgestellt.

Vögel

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

Nahrungssuchende Vögel können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

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

Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*) wurde einmal 15 – 20 m südliche des Plangebiets im Röhrichtbereich gehört. Ein Brutnachweis gelang nicht, jedoch wäre das Habitat grundsätzlich geeignet.

Der Stieglitz wurde in den Gehölzen des Plangebiets 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, teilweise im Planungsgebiet befindlichen Chiemsee ist mit einem Vorkommen der Malermuschel (*Unio pictorum*) zu rechnen.

Gefäßpflanzen

Von den für das TK-Blatt 8040 (Eggstätt) gemeldeten prüfungsrelevanten Gefäßpflanzen können sowohl Sommer-Wendelähre (*Spiranthes aestivalis*) als auch Sumpf-Glanzkraut (*Liparis loeselii*) aufgrund fehlender Standortbedingungen im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer floristischen Kartierung im Planungsgebiet konnte kein Vorkommen von kriechendem Sellerie (*Helosciadium repens*) nachgewiesen werden.

Sonstige Prüfungsrelevante Arten

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

A.5.12 Boden

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes geotechnisches Gutachten (P21673) erstellt. Das Gutachten liegt dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anlage bei.

Geologische Situation

Das untersuchte Grundstück liegt unmittelbar am Chiemsee. Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1:25.000, Blatt 8040 Eggstätt, sind hier 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 Baugebiet 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

Die im Rahmen von vier Kleinbohrungen und drei Rammsondierungen festgestellten Bodenaufschlüsse bestätigen einen für das Chiemseegebiet typischen Bodenaufbau. Mit künstlichen Bodenauffüllungen ist oberflächennah z. B. in den Hinterfüllungen von Bestand und Spartentrassen 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 das Grundstück im Bereich von Moräneablagerungen am Rand des Chiemseebeckens. Die Gründungssohle des einfach unterkellerten Neubaus liegt ca. 4,5 m unter Geländeoberkante. Die Gründung kommt somit sowohl in den gemischtkörnigen Deckschichten als auch in den gemischtkörnigen, steifen bis halbfesten Moräneböden zum Liegen. Die seetonartigen Moräneböden von mindestens steifer Konsistenz werden bei einfacher Unterkellerung gerade nicht erreicht bzw. nur in kleinen Bereichen angeschnitten.

Insbesondere seetonartige Böden sind als direkte Gründungsunterlage wegen dem Risiko von ungleichmäßigen Setzungen in der Größenordnung von mehreren Zentimetern nicht geeignet.

Dem folgend sind zur Gründung des Gebäudes spezielle Maßnahmen erforderlich.

Dies ist grundsätzlich über drei Verfahren möglich:

- Bodenplatte auf Teilbodenaustausch
- Vollverdrängungspfähle
- Rüttelstopfverdichtung

Die Wahl des entsprechenden Verfahrens obliegt dem Hochbau bzw. der späteren Durchführung. Im Rahmen der Bauleitplanung kann somit unterstellt werden, dass das Grundstück mit angemessenen Aufwendungen bebaubar ist.

A.5.13 Wasser

Grundwasser

Das Grundwasser ist in den Moränenböden 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 Seewasserspiegel wird bei 518,2 m ü. NHN angegeben, bei Hochwasserereignissen, wie zuletzt im Jahr 2013, kann der Seewasserspiegel um ca. 2 m auf Kote 520,0 m ü. NHN ansteigen.

Im Rahmen des unter Ziffer A.5.12 erwähnten Bodengutachtens wurden Grundwasserstände im Planungsgebiet bei Koten zwischen 519,5 m ü. NHN und 513,5 m ü. NHN erkundet.

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.

Bauliche Eingriffe in das Grundwasser, sowohl durch das Gebäude als auch durch die Baumaßnahmen (Verbaumaßnahmen etc.) bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Gewässer und Überschwemmungsgebiete

Das Planungsgebiet grenzt im Südosten an den Chiemsee an. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer erster Ordnung. Dem folgend ist nach Art. 20 Abs. 1 BayWG für die Errichtung oder Änderung aller baulicher Anlagen und Vorhaben, in einer Entfernung von bis zu 60 m zur Uferlinie eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Traunstein erforderlich.

Entlang der nordöstlichen Grenze des Planungsgebiets verläuft der „Lienzinger Bach“. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung. Auch hier besteht in einem Bereich von 60 m zur Uferlinie eine entsprechende Genehmigungspflicht.

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

Jedoch besteht im Süden das unter der lfd. Nr. 23/23 im Amtsblatt Nr. 12-2023 v. 6.4.2023 festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Chiemsees. Die Überschwemmungsflächen reichen ca. 50 m in den Geltungsbereich, berühren jedoch das Bestandsgebäude nicht.

Der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist im Informationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt darüber hinaus auch als wassersensibler Bereich kartiert.

Für den Lienzinger Bach liegen keine Hochwasserberechnungen vor. Jedoch liegt dieser topographisch einige Meter unter dem zur Bebauung in Frage kommenden Teil des Geltungsbereiches und die Flächen am nördlichen Ufer des Baches, außerhalb des Geltungsbereiches liegen ebenfalls tiefer. Somit würde ein Hochwasser des Baches nicht in den für eine Bebauung infrage kommenden Teil des Geltungsbereichs ausufern.

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 Topografie 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 Geltungsbereichs ab, 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.

Sickerfähigkeit

Die im Rahmen des Bodengutachtens (siehe Ziffer A.5.12) erkundeten oberflächennahen Sande und Schluffe sind aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit zur Versickerung von Niederschlagswasser nach DWA-A 138 nicht geeignet.

A.5.14 Altlasten

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

Im Rahmen des Bodengutachtens (siehe Ziffer A.5.12) wurden lokal künstliche aufgefüllte Böden bis zu einer Tiefe von 2,4 m festgestellt. Diese beinhalteten teilweise Straßenaufbruch.

Aufgrund dieser Funde von Straßenaufbruch wurde für die betroffenen Teilbereiche des Planungsgebietes eine orientierende Erkundung bezüglich potenzieller Bodenverunreinigungen durchgeführt.

Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei und kam überschlüssig zu folgenden Ergebnissen:

Auffüllungen wurden nur im Bereich der ehemaligen Straße (südwestlich des heutigen Anwesens) auf ca. 300 m² angetroffen. Die Altlasten befinden sich dabei unterhalb einer ca. 10 cm mächtigen Oberbodenauflage. Es handelt sich um Sandauffüllungen mit unterschiedlichen Anteilen an gefährlichem, teerhaltigen Straßenaufbruch bis zu einer Tiefe von ca. 1,7 m.

Für die Gefährdung der einzelnen Schutzgüter leitet das Gutachten folgendes ab:

Wirkpfad Boden – Nutzpflanze:

Die in den Proben ermittelten Stoffgehalte unterschritten die jeweiligen Maßnahme- und Prüfwerte für das Schutzgut.

Wirkpfad Boden – Gewässer:

Die Proben zeigten PAK-Gehalte unterhalb der Prüfwerte. Aufgrund der konkreten Verhältnisse vor Ort bestätigt sich der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung für den Wirkungspfad Boden- Grundwasser (und Chiemsee) nicht. Weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailerkundung lässt sich aus gutachterlicher Sicht nicht ableiten.

Im Hinblick auf die abfallrechtliche Deklaration sind die kontaminierten Aushubmengen voraussichtlich Deponieklasse DK I gefährlicher Abfall zuzuordnen. Dem folgend ist eine Sanierung, soweit für die angestrebte Nutzung nötig, möglich. Aufgrund der geringen Flächengröße wird dies auch mit angemessenen Kosten möglich sein.

A.5.15 Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-00484-2-SU, 12.12.2023) durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen im Detail untersucht.

Anlagenlärm:

Außerhalb des Planungsgebietes befinden sich in unmittelbarer Nähe keine gewerblichen Nutzungen. Aufgrund des Abstandes der Betriebe der Umgebung von mehr als 350 m bis zur Planungsgebiet und im Hinblick auf bestehende nähergelegene Wohngebäude in der entsprechenden direkten Nachbarschaft dieser Betriebe kann eine gewerbliche Vorbelastung des Planungsgebiet 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 Planungsgebiet von bis zu 75/68 dB(A) Tag/Nacht zu rechnen. Somit sind voraussichtlich 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

Städtebauliche und ortsplanerische Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Fremdenverkehrsvorhabens
- Einbindung der Bebauung in das Landschaftsbild am Chiemsee
- Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke
- Sicherstellung der Einhaltung der Rahmenbedingungen des Emissionsschutzes
- Sicherstellung einer funktionsfähigen Erschließung des Planungsgebietes

Grünordnerische und naturschutzfachliche Ziele

- Sicherstellung einer angemessenen Grünausstattung
- Erhaltung von relevanten Bestandsbäumen
- Vermeidung von negativen Auswirkungen für Flora und Fauna insbesondere in Zusammenhang mit den angrenzenden Biotopen

B.2 Vorhaben

Als Ersatz des bestehenden Restaurantgebäudes mit Gästezimmern unter Einbeziehung weiterer Flächen der Umgebung soll ein touristisches Gesamtensemble des gehobenen Standards aus Hotel mit angegliederten Nebennutzungen und Gastronomie entstehen.

Es ist ein zum See hin offener U-Förmiger Baukörper mit Erdgeschoss und zwei Obergeschossen sowie einem Dachgeschoss vorgesehen. Das Dach weist dabei nach Südosten zum See hin zwei Giebel auf. Nach Nordwesten fällt das gesamte Dach ab, sodass sich hier, genauso wie an den übrigen Kanten des Gebäudes eine waagrechte Trauflinie ergibt. Es ist ein Untergeschoss vorgesehen.

Es sind 146 Gästebetten geplant. Diese sind in 73 Zimmern bzw. Suiten im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie in einem westlich vorgelagerten kleinen Nebengebäude (Gartensuite) untergebracht.

Es sind vier unterschiedliche gastronomische Angebote vorgesehen. Das Hauptrestaurant im Erdgeschoss verfügt Innen über 129 Sitzplätze, sowie außen in zwei Bereichen insgesamt 117 Sitzplätze. Insgesamt werden gleichzeitig jedoch nicht mehr als 150 Sitzplätze innen und außen genutzt. Die Nutzung der Außensitzplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Zusätzlich ist ein "Radlertreff" in Form eines Kiosks vorgesehen. Dieser ist speziell auf die Radfahrer und Fußgänger auf dem Chiemsee-Uferweg ausgerichtet. Und liegt dem folgend im Westen von außen unabhängig vom übrigen Hotel direkt vom Chiemseeradweg erreichbar. Durch die topographische Situation liegt dieser bezogen auf das Hotel gesehen im Untergeschoss. In direktem Zusammenhang mit dem Radlertreff sind 50 Freisitzplätze auf den angrenzenden Freiflächen vorgesehen. Diese erfolgen mit mobiler Bestuhlung auf Wiesenflächen, Befestigungen oder Ähnliches sind nicht vorgesehen. Die Sitzplätze und das Kiosk haben eine Hauptnutzung i.d.R. April bis Oktober 11 - 20 Uhr.

Angegliedert an die Lobby im Erdgeschoss ist ein Barbereich mit 50 Steh- und Sitzplätze geplant. Diesem zugeordnet sind zusätzlich 67 Außensitzplätze im Innenhofbereich. Die Nutzung der Außensitzplätze beginnt nicht vor 6:00 Uhr endet spätestens um 23:00 Uhr.

Eine weitere Bar befindet sich auf einer, in die eigentliche Dachfläche eingeschnittenen Dachterrasse. Diese weist 45 Außensitzplätze auf. Die Nutzung dieses Bereichs beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Sämtliche gastronomischen Nutzungen sollen sowohl für die Hotelgäste als auch für externe Besucher nutzbar sein.

Ein multifunktionaler Raum (ca. 120 m²) im Erdgeschoss des Hotels bietet zahlreiche Möglichkeiten für Sonderveranstaltungen oder Konferenzen. Der Bereich ist sowohl für Hotelgäste als auch für externe Gäste nutzbar. Diesem ist ebenfalls ein Freibereich zugeordnet. Dessen Nutzung beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 23:00 Uhr.

Die Hotelnutzungen werden durch einen Spabereich sowie ein Schwimmbad im zweiten Obergeschoss und dem Dachgeschoss ergänzt. Diese Einrichtungen können auch durch externe Gäste genutzt werden.

In Verbindung mit dem Spabereich bzw. Schwimmbad ist ein Liegebereich auf der oben beschriebenen Dachterrasse vorgesehen. Hier ist auch ein kleiner Außenpool vorgesehen. Dieser kann ebenfalls durch Tagesgäste genutzt werden. Ein Badeteich im Garten westlich des Hauptgebäudes ist ausschließlich den Hotelgästen vorbehalten. Dessen Nutzung beginnt nicht vor 6:00 Uhr und endet spätestens um 22:00 Uhr.

Im Dachgeschoss ist ein, den Hotelgästen vorbehaltener Fitnessbereich vorgesehen.

Im Westen des Hauptgebäudes ist ein Badeteich geplant. Dieser wird als Naturteich gestaltet. Zur Wasseraufbereitung kommen keine Verfahren zum Einsatz, die sich nachteilig auf das Biosystem auswirken. Der Bereich ist mit Flachwasser, Schilf- und Bepflanzungsbereichen in die Grünanlagen eingebettet.

Die Nutzung des Badebereichs sowie sämtlicher Liegebereiche im Außenraum sind den Hotelgästen vorbehalten und auf den Zeitraum von 6:00 - 22:00 Uhr beschränkt.

Erschließung:

Der Haupteingang für das Hotel ist im Norden über eine vom Kreisverkehr direkt erreichbare Vorfahrt vorgesehen. Der Eingang zum Restaurant befindet sich an der Nordostfassade des Gebäudes zur Zufahrtsstraße hin. Weitere Zugänglichkeiten bestehen auch vom Chiemsee-Uferweg aus.

Es sind insgesamt 140 Stellplätze vorgesehen. Davon befinden sich 81 Stellplätze in der Tiefgarage, 7 überdachte und 52 offene Stellplätze im Außenbereich.

Die Anlieferung für alle Nutzungen erfolgt zentral über ein in den Baukörper integriertes Ladedock im Nordosten des Gebäudes. Es ist mit max. 5 Lieferwägen/ LKWs (3,5 – 12,5t) an Werktagen und maximal drei entsprechenden Fahrten am Wochenende zu rechnen.

Der Müll wird im Gebäude gelagert und am Abholtag (getrennt nach Müllfraktionen) auf einer Fläche im Außenbereich an der Zufahrtsstraße bereitgestellt. Hier ist mit täglich maximal einer Fahrt zu rechnen. Am Wochenende erfolgt keine Müllabholung.

Die Anlieferung wie die Müllentsorgung beschränkt sich auf den Zeitraum von 6:00 - 20:00 Uhr.

Außenanlagen:

Der Baumbestand im Osten, im Norden an der Straße und außerhalb des Vorhabenbereichs bleibt weitgehend erhalten. Im nördlichen Bereich sind Stellplätze, unterbrochen von einigen Baumpflanzungen vorgesehen. Im Nordosten sind die übrigen Erschließungsfunktionen in Grünflächen eingebunden.

Westlich des Hauptgebäudes befinden sich dem Hotel zugeordnete Frei- und Liegeflächen mit dem Schwimmteich. Weiter westlich befindet sich das in die Topografie eingebettete Nebengebäude.

Zum See hin ist bis zum Chiemsee-Uferweg eine begrünte Böschung mit diversen Strauch- und Baumpflanzungen vorgesehen. Hier befinden sich darüber hinaus einzelne Liegebereiche.

Die Flächen südlich bzw. westlich des Chiemsee-Uferweges sollen weitestgehend in ihrem heutigen Zustand erhalten bleiben. Lediglich im nördlichen Bereich ist hier die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen. Der Baumbestand wird durch einzelne ergänzende Pflanzungen zur Bestandsverjüngung ergänzt.

Betrieb:

Das Beherbergungsensemble wird mit ca. 45 Mitarbeitern (Verwaltung ca. 15; Küche/Service ca. 22; Zimmerreinigung ca. 8) je Schicht bzw. maximaler gleichzeitiger Anwesenheit von Mitarbeitern betrieben.

Das Vorhaben wird mit Luftwärmepumpen und zusätzlich einer Pelletheizung für die Spitzenlast beheizt. Ergänzend ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird unter Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt in den Lienzinger Bach über eine bestehende Leitung eingeleitet. Das Wasser aus der Tiefgarage wird über einen Ölabscheider im Schmutzwasserkanal entsorgt.

Die Beleuchtung der Außengastronomieflächen wird nach Beendigung von deren Nutzung gelöscht. Von 24:00 - 6:00 Uhr wird bis auf eine aus Verkehrssicherungsgründen unbedingt notwendige Beleuchtung die Außenbeleuchtung inkl. der Beleuchtung der Werbeanlagen komplett ausgeschaltet

B.3 Übergeordnete Belange

B.3.1 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 das Planungsgebiet gehört, aktuell ein staatlich anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV).

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 Angebote wie Spa oder Schwimmbad etc. bieten können.

Das hier gegenständliche Vorhaben ist geeignet diese Lücke zu schließen um somit in Kombination mit den gastronomischen Angeboten auch für Tagestouristen einen langfristigen und zukunftssicheren Beitrag zum Tourismusstandort Seeon-Seebruck bieten zu können.

B.3.2 Innenentwicklung:

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Das hier gegenständliche Vorhaben wird in Teilen in einem heute bereits baulich genutzten Bereich umgesetzt. Der im Zusammenhang mit der eigentlichen baulichen Nutzung stehende Bereich vergrößert sich von ca. 7.200 m² auf ca. 8.800 m². Diese Ausweitung der Bauflächen leitet sich aus einer Vergrößerung des 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, die kompakte Bauweise sowie die Unterbringung der Stellplätze kann insgesamt auch ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden unterstellt werden (vgl. §1a Abs. 2 BauGB).

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

Im Rahmen des Vorhabens werden ca. 1.000 m² heutige landwirtschaftliche Fläche in Bauland umgewandelt. Weiter werden ca. 1.000 m² heutige landwirtschaftliche Fläche in eine Ausgleichsmaßnahme (Zauneidechsen) umgewandelt.

Wie weiter oben beschrieben soll ein bestehender Hotelstandort erweitert bzw. durch einen größeren Ersatzneubau ersetzt werden. Im Hinblick auf eine grundsätzliche Notwendigkeit einer entsprechenden Erweiterung wird auf Ziffer B.3.1 verwiesen. Im Norden ist der Bereich durch die Staatsstraße St2095 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 das Planungsgebiet umgesetzt, um eine Umsiedlung der im Planungsgebiet vorkommenden Zauneidechsen zu ermöglichen. So können die Auswirkungen auf die Arten möglichst geringgehalten werden.

Die übrigen Ausgleichsflächen (Naturschutzrechtlicher Ausgleich) werden an einem anderen Ort auf einer Konversionsfläche umgesetzt. Hier sind somit keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen.

Waldflächen sind von der gesamten Planung nicht betroffen.

Die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen werden 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.3.3 Anbindegebot

Das Planungsgebiet 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 das Planungsgebiet gehört, ein staatlich anerkannter Luftkurort im Sinne des § 10 der Verordnung über die Anerkennung als Kur- oder Erholungsort (BayAnerkV). Weiter bezieht sich der hier gegenständliche Bebauungsplan 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. Die Liegefläche am See wurde schon bisher von Hotelgästen genutzt, ebenso der vorhandene Badesteg. 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. Durch Anlehnung der Gebäudeform an die typische Chiemgauer Architektursprache setzt der geplante Bau das Einfügegebot in das Landschaftsbild hinreichend um. Unterstrichen wird dies durch das Zurückbleiben des Baus unter der Kronengrenze der umstehenden Bäume, sodass der Baukörper von diesen voll umfassen ist, und nicht hinausragt. Von der Seeseite wird das Hotel in seiner Breite zu sehen sein, jedoch sind nach der neuen Planung auch seeseits vor dem Gebäude mehrere neue Bäume anzupflanzen, die den Blick auf die ostseitige Gebäudefront auflockern und das Gebäude zusätzlich noch mehr in seine natürliche Umgebung einbinden. Darüber hinaus ist das Gebäude durch den U-förmigen Baukörper in sich gegliedert und wahrt so die Maßstäblichkeit. Es bleibt auch aus dieser Perspektive eine homogene Uferlinie erhalten. Von Seiten des Sees war der Uferbereich in Lambach außerdem bereits seit Jahrzehnten durch einen weithin sichtbaren, solitären Baukörper des ehemaligen Gastronomie- und Hotelbetrieb Malerwinkel geprägt.

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.3.4 Seeuferkonzept

Wie unter Ziffer A.5.3 im Detail beschrieben befindet sich das Vorhaben im Anwendungsbereich 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 des hier gegenständlichen Vorhabens wird die Nutzung der Uferzone nicht intensiviert. Vielmehr wird der Uferbereich im Rahmen der Festsetzung einer Grünfläche in seiner Nutzung gesteuert und eingeschränkt. Der eigentliche Eingriffsbereich liegt jenseits des Chiemsee-Uferweges mindestens ca. 35 m vom der Uferlinie entfernt.

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

B.3.5 Landschaftsschutzgebiet

Wie unter A.5.8 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 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. (...)

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 Tourismus-Sektor 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 Sicht der Gemeinde Seeon-Seebruck, in Abstimmung mit dem Landratsamt Traunstein beim gegenständlichen Vorhaben diese überwiegenden Gründe des allgemeinen Wohls erfüllt, die eine Befreiung der Verordnung nach § 7 Abs. 1 zulassen.

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 (Antragsunterlagen siehe Anhang).

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.

B.3.6 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie unter A.5.6 im Detail beschrieben wird für den Bereich zwischen Chiemsee-Uferweg und Staatsstraße in einem Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan entsprechend der im hier gegenständlichen Verfahren für diesen Bereich vorgesehenen Flächennutzungen geändert. Somit ist in diesem Bereich das Entwicklungsgebot nach §8 Abs. 2 Satz 2 BauGB nach der Änderung des Flächennutzungsplans eingehalten.

Der Bereich zwischen Chiemsee-Uferweg und See ist im heutigen Flächennutzungsplan als für die

Landwirtschaft dargestellt. Da es sich hier um eine „Auffangdarstellung“ welche weite Teile des Außenbereichs abdeckt handelt, kann auch die bisherige Nutzung der Fläche in dieser aufgenommen werden. Da im Rahmen des Bebauungsplans für diesen Bereich nur Bestandsorientierte Festsetzungen getroffen werden, können diese Nutzungen auch aus der heutigen Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

B.4 Städtebauliches Konzept

Architektur/Städtebau:

Es ist ein Neubau in einer zum See geöffneten „U-Form“ vorgesehen. Somit wird das Gebäude zum See hin gegliedert. Dies wird durch die Ausbildung zweier Giebel auf den zum See orientierten Gebäudeteile unterstützt.

Es sind drei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss vorgesehen. Insgesamt bleibt die Höhenentwicklung so unterhalb des Baumbestandes und fügt sich so in die natürliche Uferlinie ein.

Durch die Giebelseiten Richtung See und das nach Nordwesten abfallende Dach entsteht eine Höhengliederung. Gleichzeitig ist so Richtung Nordwesten eine geringere Höhenentwicklung wahrnehmbar, welche durch das hier ansteigende Gelände weiter relativiert wird.

Das Fassadenkonzept orientiert sich an der im Chiemgau tradierten Bauform eines Bundwerkstadls und entwickelt dieses Motiv weiter. Über einem verputzten, in Teilen zurückgesetzten Erdgeschoss liegt in den Obergeschossen eine Holzstruktur aus linearen Elementen.

Im Westen vorgelagert befindet sich in Kombination mit einem Carport ein kleines Nebengebäude. Diese Gebäude sind hier in die Topografie eingebunden, um sich in die Außenanlagen einzufügen.

Die Haupteinschließung erfolgt im Norden über den Kreisverkehr an der Staatsstraße St2095 und im Nordosten über die damit verbundene Stichstraße. Im Norden sind oberirdische Stellplätze vorgesehen. Hier befindet sich auch der Haupteingang zum Hotel. Im Nordosten befindet sich die Zufahrt zur Anlieferung im Erdgeschoss sowie die Abfahrt in die Tiefgarage.

Grünordnung:

Das Grünordnungskonzept beruht auf folgenden Punkten:

- Erhalt ökologisch wertvoller Gehölzbestände im Nordwesten an der St2095 und im Südosten im Übergang zum Chiemsee Ufer
- Kein Eingriff in das Biotop im Südwesten
- Kein Eingriff in die sensiblen Uferbereiche des Chiemsees südöstlich des Uferweges
- Einbettung des Gebäudes in das Gelände durch Festsetzung der Höhenlage von Gebäude, Stützmauern und begrünte Böschungsbereichen
- Reduktion versiegelter Flächen durch unterirdische Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Vorzeitiger Ausgleich der bestehenden Lebensräume für Zauneidechsen durch ortsnahe Anlage einer CEF-Fläche
- Struktureiche Gestaltung von gebäudenahen Grünflächen
- Eingrünung und Durchgrünung durch Baumgruppen aus heimischen Gehölzen, insbesondere zum See und zur Straße hin.
- Soweit möglich Verwendung von Versickerungsfähigen Belägen

B.5 Festsetzungen des Bebauungsplans

B.5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ festgesetzt. Bislang ist im heute rechtskräftigen Bebauungsplan „Malerwinkel“ ein Sondergebiet „Gastronomie“ festgesetzt. Hier sind nur gastronomiespezifische Einrichtungen zulässig, Wohngebäude bzw. Wohnungen sind nur für Betriebsinhaber bzw. für betriebszugehörige Beschäftigte zulässig. Im neuen Bebauungsplan wird die Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ ohne Wohngebäude bzw. Wohnungen, neu am Standort etabliert, um die touristische Nutzung ausschließlich zuzulassen und so ein stimmiges und langfristig tragfähiges Gesamtkonzept entwickeln zu können.

Das Planungsgebiet soll entsprechend dem zugrunde liegenden Vorhaben einer touristischen Nutzung als Hotel mit flankierenden Nutzungen zugeführt werden und so die in Seeon-Seebruck vorhandene touristische Infrastruktur ergänzen und bereichern.

Primäres Ziel ist die Unterbringung von Beherbergungsstätten. Um eine langfristig funktionsfähige und zeitgemäße Beherbergungsnutzung mit einem stimmigen Gesamtkonzept zu ermöglichen, sind Räume für gemeinschaftliche, gesundheitliche, sportliche und kulturelle Zwecke sowie Einzelhandelsbetriebe bis 50 m² im funktionalen Zusammenhang mit einem im Planungsgebiet ansässigen Beherbergungsbetrieb zulässig.

Der Zusammenhang mit dem Beherbergungsbetrieb stellt sicher, dass keine externen Nutzungen in Flächenkonkurrenz mit den gewünschten Hotelnutzungen treten, sondern diese nur Ergänzen.

Durch die Flächenbeschränkung des Einzelhandels ist insbesondere sichergestellt, dass die Fläche nicht in Konkurrenz mit Zentrumsrelevanten Sortimenten in den Hauptorten tritt. Sie ist lediglich notwendig, um entsprechende Angebote für die Hotelgäste machen zu können.

Weiter sind Schank- und Speisewirtschaften zur Versorgung des Hotelbetriebs aber auch in Fortführung der bisherigen Nutzung des Bereichs als Gastronomischer Betrieb für auswärtige Gäste zulässig.

Aufgrund der Lage am Chiemsee-Uferweg ist mit einem hohen Fußgänger- und Radfahreraufkommen zu rechnen. Um auch diese Nutzergruppe im Vorhaben einbinden zu können ist zusätzlich ein Kiosk mit einer Grundfläche von bis zu 80 m² zulässig. Durch die Flächenbeschränkung werden Konkurrenzen zur eigentlichen „Hauptnutzung“ ausgeschlossen.

Für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser „Hauptnutzungen“ sind zusätzliche dienende Funktionen notwendig. Um sicherzustellen, dass diese auch in ihrer Dimension der „Hauptnutzung“ dienen und nicht selbst den Bereich prägen, müssen diese den „Hauptnutzungen“ in Geschossfläche und Baumasse untergeordnet sein und in funktionalem Zusammenhang mit diesen stehen. Dies betrifft Verwaltungsnutzungen, Neben-, Technik- und Servicräume (z.B. Küchen) sowie Stellplätze bzw. Räume zum Einstellen von Fahrzeugen (z.B. Tiefgaragen). Insgesamt ist so eine stimmiges, tragfähiges und zukunftssicheres touristisches Gesamtkonzept möglich.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind darüber hinaus einschränkend nur solche Nutzungen zulässig, zu welchen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat. Somit kann das vorgesehene Konzept vor dem Hintergrund der besonderen Lage, im Sinne der Gemeinde Seeon-Seebruck, noch feiner gesteuert werden.

Durch die präzise Steuerung der zulässigen Nutzungen und des übrigen Vorhabens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, kann auch an diesem für Natur und Landschaftsbild bedeutsamen Standort ein verträgliches Gesamtkonzept unter Abwägung aller Belange realisiert werden, ohne wesentliche negative Auswirkungen auf die umgebenden Naturräume zu bedingen.

B.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Baugrenzen bilden im Wesentlichen das städtebauliche Konzept mit einem großen U-förmigen Bauraum im Zentrum ab. Im Nordosten ist dieser durch den Bereich des Kioskes ergänzt. Durch entsprechende Höhenfestsetzungen ist hier jedoch sichergestellt, dass die ruhige, wahrnehmbare U-förmige Grundform nicht gestört wird.

Ein weiterer kleiner Bauraum befindet sich im Südwesten. Hier soll ein kleineres Nebengebäude in Zusammenhang mit den Freianlagen ermöglicht werden. In Kombination mit den Höhenfestsetzungen ist dieses in die Topografie eingebettet und stellt somit keine Konkurrenz zum Hauptgebäude dar bzw. verunklärt die städtebauliche Figur.

Durch die Festsetzung eines geringfügig größeren Bauraums in Verbindung mit einer absolut festgesetzten Grundfläche, soll eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der architektonischen Lösungen, bei gleichzeitiger Angemessenheit hinsichtlich der Größe der Baukörper erreicht werden. Insgesamt ist der Bauraum daher etwas größer als die zulässige Grundfläche. Durch den Bauraum sind die städtebaulich bedeutsamen Grundstrukturen, Baukanten bzw. Freiflächen nach Außen definiert.

Das geplante Vorhaben übersteigt die „Körnung“ der Gebäude der Umgebung wesentlich. Dies war auch beim bisher bestehenden Gebäude bereits der Fall, auch wenn der Baukörper nun auch dessen Größe wesentlich übersteigt.

Der Ortsteil Lambach besteht jedoch aus weit verstreuten Einzelanwesen ohne ein zusammenhängendes Ortsbild. Somit ist auch größtmäßig keine Anpassung an die Umgebung erforderlich. Darüber hinaus rechtfertigt die besondere, im Rahmen der Festsetzung zur Art der Nutzung manifestierte Funktion des Areals auch städtebaulich eine andere Gebäudestruktur.

Die geplante Hotelnutzung stellt eine Sondernutzung dar, welche jedoch in der Gemeinde Seeon-Seebruck als Teil einer touristischen Region nicht fremd ist.

Durch die Gebäudestruktur wird der Baukörper, insbesondere zum See hin strukturiert und erhält so eine Maßstäblichkeit. Darüber hinaus ist durch den Baumbestand und die geplanten Eingrünungsmaßnahmen eine angemessene Einbindung des Baukörpers in die Umgebung sichergestellt. Der Sonderstellung des Baukörpers des Vorhabens in seiner unmittelbaren Umgebung trägt die Gemeinde, durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Rechnung. Somit wird bis ins Detail eine hochwertige Gestaltung sichergestellt, welche der städtebaulichen Bedeutung dieser Gebäude Rechnung trägt.

B.5.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich an die örtliche Umgebung sowie die angrenzenden wertvollen Naturräume angepasste Bebauung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- maximal zulässige Grundfläche GR
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauGB
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximal zulässiger oberster Geländepunkt

Maximal zulässige Grundfläche

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird, um Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen, eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl bezogen auf das gesamte Sondergebiet

festgesetzt. Dies erscheint insbesondere im Hinblick auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans sinnvoll.

Die zulässige maximale Grundfläche von insgesamt 3.900 m² bildet die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geplanten Baulichen Anlagen im Sinne des §19 Abs. 2 BauGB ohne die Anlagen nach §19 Abs. 4 BauGB ab. Somit ist sichergestellt, dass das Gebäude auch langfristig bei geänderten Anforderungen bestimmungsgemäß genutzt werden können.

Somit ist in Kombination mit den Bauräumen und der Höhenfestsetzung ein Hauptgebäude zulässig, welches die Größe der umgebenden Gebäude überschreitet. Dies ist jedoch, wie bereits zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Bauräume) dargelegt, städtebaulich durch die geplante Nutzung gerechtfertigt und durch das architektonische Konzept und die Eingrünungsmaßnahmen ausreichend kompensiert.

Insgesamt wird ein entsprechend großes Vorhaben als notwendig erachtet, um einen rentablen und somit zukunftsfähigen Hotelbetrieb zu ermöglichen. Im Rahmen der Kundennachfrage sind heute diverse und qualitätvolle Einrichtungen wie Schwimmbad, Spa, Fitness, Veranstaltungsbereich etc. notwendig. Dies gilt insbesondere, da es sich um ein in Anlehnung an den Standort (in Abgrenzung zu einem städtischen Hotel) auf Erholung ausgerichtetes Gesamtkonzept handelt. Um diese Einrichtungen anbieten und langfristig kostendeckend betreiben zu können ist eine gewisse Zimmeranzahl erforderlich. Somit ergibt sich für ein Hotel entsprechender Ausrichtung eine gewisse Mindestgröße. Diese stellt das gegenständliche Vorhaben dar.

Für das Baugrundstück ergibt sich somit eine zulässige GRZ von ca. 0,48. Dies liegt weit unter dem Orientierungswert nach §17 BauNVO für Sondergebiete von GRZ 0,8 und wird insbesondere dadurch relativiert, dass Eingrünungsmaßnahmen im direkten Zusammenhang mit der Bebauung (Bereich zwischen Straße und Chiemsee-Uferweg) von ca. 615 m² im Hinblick auf eine bessere Steuerung der Maßnahmen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt sind und somit nicht Teil des Baugrundstücks sind. Dem folgend werden diese Flächen nach §19 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung nicht mitgezählt. Wenn man diese zur Einschätzung der Dichte mit ansetzen würde, käme man auf eine GRZ von 0,45.

Im Rahmen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Malerwinkel“ ist für den gegenständlichen Bereich eine GRZ von max. 0,6 festgesetzt. Die deutlich höher angesetzte GRZ erklärt sich dadurch, dass hier auch Flächen von Nebenanlagen sowie private Verkehrs- und Parkflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit 50% ihrer tatsächlichen Flächen angesetzt wurden. Die Grundfläche für Hauptgebäude wurde weiterhin durch die Bauräume beschränkt. Hier war im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (2. Änderung) eine Grundfläche von ca. 2.300 m² für die Hauptgebäude möglich.

Für die umgebende Bebauung existieren keine Bebauungspläne, somit können hier auch keine Festsetzungen gegenübergestellt werden.

Aufgrund der genauen Höhendefinition in Verbindung mit der Grundflächenfestsetzung sind die städtebaulich wirksamen Baukörper ausreichend definiert. Darüber hinaus sind durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die einzelnen Nutzungen im Detail geregelt. Somit ist insgesamt keine Festsetzung einer Geschossfläche notwendig.

Überschreitungen

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und Zufahrten; Nebenanlagen nach §14 BauNVO; bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche) um bis zu 50% überschritten werden.

Im vorliegenden Fall wurde um die städtebauliche Erscheinung und Nutzung des Grundstücks möglichst präzise steuern zu können die Grundfläche möglichst gering, präzise auf das Vorhaben

bezogen festgesetzt. Somit ist hier kein Spielraum für Anlagen, abgesehen vom eigentlichen Vorhaben vorgesehen. Zusätzlich sind jedoch gerade im ländlichen Bereich sehr viele Stellplätze notwendig. Somit sind diese 50% für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Grundstücks nicht ausreichend. Dem folgend wurde die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO im hier gegenständlichen Bebauungsplan abweichend geregelt.

In Anlehnung des Regelungsmechanismus des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird eine zulässige Überschreitung der Grundfläche von bis zu 80% durch Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO festgesetzt.

Somit ist eine bauliche Nutzung im Sinne des §19 Abs. 2 i. V. m. §19 Abs. 4 BauNVO von max. 7.020 m² möglich. Dies entspricht einer GRZ von insgesamt ca. 0,86. Die im Rahmen der Überschreitungen möglichen Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Vorhabens weniger Relevant. Insbesondere ist durch die übrigen Festsetzungen (Höhe etc.) sichergestellt, dass sich diese dem Hauptgebäude unterordnen.

Der Orientierungswert für die Versiegelung von Sondergebieten von 0,8 kann somit nicht eingehalten werden. In der neuesten Fassung der BauNVO von 2021 sind diese Grenzwerte nicht mehr als Obergrenzen, sondern nur noch als Orientierungswerte zu betrachten.

Der Wert von 0,86 ist jedoch differenziert zu betrachten. Im Rahmen des Bebauungsplans soll eine hohe „Grünqualität“ sichergestellt werden. Um dies möglichst präzise festsetzen zu können, sind alle Flächen, für die es der Flächenzuschnitt ermöglicht, auch in direktem Zusammenhang mit der Bebauung als Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und somit nicht als Teil des Baugrundstücks im Sinne der GRZ-Ermittlung zu rechnen. Berücksichtigt man diese Fläche bei der Ermittlung der GRZ so ergibt sich ein Wert von 0,80. Somit wäre der Orientierungswert des §17 BauNVO eingehalten. Darüber hinaus wurde der Eingriffsbereich durch das Vorhaben im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst klein gehalten. Es wurden nur die Grundstücksflächen mit aufgenommen die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt notwendig sind. Die Verträglichkeit mit der Umgebung ergibt sich somit nicht aus der GRZ sondern aus der Gesamtsituation. Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse, unabhängig des Versiegelungsgrads auf dem Grundstück ohnehin nicht möglich (Ableitung in den Lienzinger Bach vgl. Ziffer B.8). Ausreichend Vegetationsbestände ergeben sich aus den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie den umgebenden Bestandsstrukturen. Unter Abwägung aller Belange ist die zulässige Gesamtversiegelung somit verträglich und angemessen.

Da die zulässige GR inkl. aller Überschreitungen somit differenziert festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

| | Baugrundstück | Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ) | Zulässige Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO bis zu 80 % | Zulässige Gesamtversiegelung (entspricht GRZ) |
|--|----------------------|--|---|--|
| SO | 8.170 m ² | 3.900 m ² (0,48) | 3.120 m ² | 7.020 m ² (0,86) |
| SO inkl. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen etc.“ als Vergleichswert | 8.783 m ² | (0,44) | | (0,80) |

B.5.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen und Flächen für Nebenanlagen definiert.

Weiter wird für den Hauptbaukörper ein maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt festgesetzt.

Somit ist die zulässige Höhenentwicklung absolut bestimmbar und die Anforderungen des §18 Abs. 1 BauNVO sind erfüllt.

Die Eingetragenen Wandhöhen sind nur ein Hinweis und nicht rechtsverbindlich. Sie dienen lediglich der besseren Einordnung der getroffenen Höhenfestsetzungen „auf den ersten Blick“.

Auf die Festsetzung von maximal zulässigen Vollgeschossen wurde verzichtet. Diese sind für die tatsächlich städtebaulich relevante Erscheinung nur von untergeordneter Relevanz. Darüber hinaus sind sie gerade bei starker Topografie ggf. irreführend.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei der gedachte Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Ebene der Außenseite der Außenwand an der Traufseite der Dächer. Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Dies trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Die zulässige Höhenentwicklung orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept (Vgl. B.4).

Das Hauptgebäude darf eine maximale OK der Wandhöhe von 534,8 m über NHN (DHHN 2016) aufweisen. Dies entspricht einer Wandhöhe von ca. 12,0 m über bestehendem Gelände. Durch die vorgesehene Dachform (vgl. auch oberster Gebäudepunkt), ist dies die für die Anmutung relevante Höhe nach Norden, Osten und Westen. Giebelseiten bestehen nur nach Süden zum See hin.

Insgesamt übersteigt der Hauptbaukörper die durchschnittliche Höhenentwicklung der Umgebung. Diese Überschreitung des Höhenprofils der Umgebung. Jedoch handelt es sich wie weiter oben beschrieben um keinen Bebauungszusammenhang im eigentlichen Sinne. In seiner Anmutung steht das Vorhaben allein. Darüber hinaus ist durch die besondere Nutzungsform eine Höhenentwicklung gerechtfertigt.

Insgesamt bleibt das Gebäude (im Hinblick auf seine Gesamthöhe inkl. Dach) mit seiner Höhenentwicklung unter dem für das Landschaftsbild wichtigen Höhenprofil der Bestandsbäume zurück. Somit ist auch in der Silhouette vom See wie von Norden aus, eine angemessene Einbindung in die umgebenden Natur- und Landschaftsräume zu unterstellen.

Durch die Begrenzung der Wandhöhe wird insbesondere gegenüber der Straße eine in Verbindung mit der Baukörperlänge noch verträgliche Erscheinung sichergestellt.

In den übrigen Bereichen der Bauräume und der Flächen für Nebenanlagen ist lediglich ein maximal zulässiger oberster Gebäudepunkt festgesetzt. Aufgrund der dort vorgesehenen Dachformen ist die Festsetzung einer Oberkante der Wandhöhe zur Regelung der städtebaulichen Anmutung nicht erforderlich.

Oberster Gebäudepunkt

Die Höhenentwicklung wird im Bereich des Hauptgebäudes zusätzlich, in den übrigen Bereiche ausschließlich über den maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt in Metern über Normalhöhennull geregelt.

Auch dies erfüllt die, bei der Oberkante der Wandhöhe aufgeführten, Bestimmtheitsanforderungen an den Bezugspunkt der Höhenfestsetzung.

Der oberste Gebäudepunkt ist der absolut höchstzulässigste Punkt des Daches, welcher weder durch bauliche Anlagen, wie das Dach (z.B. der First bei geneigten Dächern oder die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika bei Flachdächern), noch durch Dachaufbauten überschritten werden darf. Da gerade im Rahmen des gegenständlichen Vorhabens ein relativ großes Gebäude mit einem komplexen Dach vorgesehen ist, können über den obersten Gebäudepunkt insbesondere die Firsthöhen geregelt werden. Diese sind insbesondere im Hinblick auf die Anmutung in Richtung des Sees wichtig.

Der Oberste zulässige Gebäudepunkt für das Hauptgebäude bleibt gegenüber den Oberkanten des Baumbestandes zurück. Somit ist eine angemessene Einbindung des Gebäudes in die Gesamtsilhouette der Umgebung und den Landschaftsraum sichergestellt.

Die übrigen geplanten Baulichkeiten sollen gegenüber dem Hauptgebäude wesentlich in den Hintergrund treten und sich, abgesehen vom Vordach im Norden möglichst aus der Topografie entwickeln.

Dem folgend ist für den nördlichen Erweiterungsbereich des Bauraums (Bereich für den Kiosk) ein zulässiger Oberster Gebäudepunkt von 523,5 m vorgesehen. Dies liegt auf dem vorgesehenen Erdgeschossniveau mit einem Puffer von 0,5 m für etwaige notwendige Aufbauhöhen im Terrassenbereich des Hauptgebäudes zu ermöglichen. Diese darf um 1,1 m mit baurechtlich notwendigen Absturzsicherungen überschritten werden. Durch die Topografie entsteht nach Südosten jedoch eine eingeschossige Fassade, welche den Kiosk beherbergen kann. Somit verunklärt dieser Bereich den Hauptbaukörper nicht und der Gebäudeteil entwickelt sich aus dem Gelände. Die Herauslösung des Bereichs aus der eigentlichen Kubatur des Hauptbaukörpers vermeidet ein Freilegen der nordöstlichen Ecke des Hauptbaukörpers durch die Topografie. Dies würde ein an dieser Stelle in sich überhohe Anmutung des Hauptgebäudes bedingen.

Nördlich an diesen Bereich angrenzend ist eine Fläche für Nebenanlagen mit einem identischen zulässigen Obersten Gebäudepunkt festgesetzt. In diesem Bereich steigt jedoch das Gelände. Somit können hier nur noch untergeordnete Anlagen wie Zugangstreppen, TG-Zufahrten etc. unterkommen. Durch die Höhenbegrenzung sollen aus der Straßenebene Anlagen vermieden werden, die den städtebaulich klaren Hauptbaukörper verunklären würden.

Im zentralen Bereich des Hauptbaukörpers ist nach Südosten eine Fläche mit einem zulässigen obersten Gebäudepunkt von 523,5 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht ebenfalls etwa dem Niveau des Erdgeschosses des Hauptgebäudes. In diesem Bereich soll der Baukörper zum See hin im Sinne eines U's gegliedert werden (vgl. städtebauliches Konzept B.4). Die Höhenfestsetzung ist so gewählt, dass der Bereich Richtung See bis zu dieser Höhe in das Gelände integriert wird und geringfügige Aufbauten wie z.B. eine Terrassen Erhöhung um 0,5 m möglich sind.

Das nördlich an das Hauptgebäude angrenzende Vordach im Bereich der Vorfahrt soll sich dem Hauptgebäude unterordnen. Durch die begrenzte Höhenentwicklung wird darüber hinaus auch der Nähe zur nördlich angrenzenden Kreisstraße Rechnung getragen.

Westlich des Hauptgebäudes sind ein kleines Gebäude (Gartensuite) sowie überdachte Stellplätze vorgesehen. Durch die festgesetzte zulässige Höhenentwicklung können diese Anlagen in die weiter westlich angrenzende Topografie eingebunden werden und mit einem aus der angrenzenden Fläche fortgeführten Gründach überdeckt werden. Somit entsteht auch durch diese Anlagen keine Verunklärung der städtebaulichen Situation bzw. eine „Konkurrenz“ zum Hauptgebäude.

Überschreitung

In den Bereichen mit einem festgesetzten obersten Gebäudepunkt von 523,5 m ü. NHN zielt die Höhenfestsetzung auf eine Integration der Anlagen in die Topographie ab. Diese Flächen in direktem Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper sollen, auch vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden als Terrassen etc. genutzt werden können. Um diese

zu ermöglichen, darf die festgesetzte Höhe wie oben beschrieben durch Absturzsicherungen um bis zu 1,1 m überschritten werden. Da es sich bei Absturzsicherungen um gegenüber dem Baukörper untergeordnete Anlagen handelt, ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Gesamtanmutung zu rechnen.

Blitzschutzanlagen müssen bereits ihrer Funktion nach, die übrigen baulichen Anlagen überschreiten. Da diese jedoch optisch nur untergeordnet wahrzunehmen sind, können diese auch in Überschreitung des festgesetzten obersten Gebäudepunkts zugelassen werden.

B.5.5 Abstandsflächen

Im Rahmen des Bebauungsplans wird kein Gebrauch von den in Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO ermöglichten abweichenden Regelungen zu Abstandsflächentiefen gemacht.

Somit gilt die „Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe“ in der jeweils aktuellen Fassung.

Eine Verkürzung der Abstandsflächentiefen durch die Bauräume findet explizit nicht statt.

Die Satzung der Gemeinde Seeon-Seebruck setzt über die Regelung des Art. 6 BayBO hinausgehende Abstandsflächentiefen fest.

Somit sind unabhängig des Abstandes der Bauräume untereinander und zu den Flächen außerhalb des Änderungsbereichs ausreichende Abstände hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes sowie des Nachbarschutzes gewährleistet.

Das im Rahmen der Vorhabenpläne festgeschriebene Vorhaben setzt diese Abstände ebenfalls fest.

Sollte die Satzung aufgehoben werden oder anderweitig ihre Gültigkeit verlieren, gelten die allgemeinen Regelungen der BayBO. Auch unter deren Einhaltung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die Belange des Brand- und Nachbarschutzes sind sichergestellt. Durch die generell gegenüber der Satzung kürzeren Abstandsflächen im Rahmen der BayBO wäre auch in diesem Fall eine Ausnutzung der Bauräume möglich.

B.5.6 Nebenanlagen und Garagen

Im Sinne eines geordneten städtebaulichen Bildes sowie einer angemessenen Durchgrünung sollen insbesondere raumwirksame Nebenanlagen, Garagen etc. auf ein Minimum beschränkt werden und sich dem Hauptgebäude unterordnen. Dem folgend sind Nebenanlagen nach §14 BauNVO, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten jeweils mit einer Grundfläche über 5 m², ausschließlich innerhalb der Bauräume und der speziell für diese festgesetzten Flächen, zulässig. Kleinere Anlagen haben eine nur sehr geringe städtebauliche Wirkung und beeinträchtigen die Vegetationszusammenhänge weniger. Sie können somit auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.

Aufgrund ihrer Zweckbestimmung und geringen städtebaulichen Wirkung sind folgende Anlagen unabhängig der übrigen Festsetzungen zu Nebenanlagen etc. auf dem gesamten Baugrundstück zulässig: offene Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Versickerungsanlagen, Stellplätze für Mülltonnen am Abholtag und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen). Durch die Festsetzung expliziter Flächen in der Grünordnung, die nicht zum Baugrundstück zählen, ist ein Ausschluss in diesen Flächen von auch untergeordneter Nebenanlagen sichergestellt.

Die Flächen für Nebenanlagen sind in zwei Kategorien entsprechend ihrer Anmutung und Funktion unterteilt.

In östlicher Erweiterung des Hauptgebäudes und westlich im Bereich des Nebengebäudes sind Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten vorgesehen. Östlich soll hier die Tiefgarageneinfahrt und weitere Anlagen (z.B. Treppen etc.) zur Erschließung der Fläche von der Straße aus vorgesehen werden. Durch die Höhenfestsetzung ist sichergestellt, dass die Anlagen sich dem Hauptgebäude wesentlich unterordnen und die Anmutung des Gebäudes zur Straße hin nicht negativ beeinträchtigt wird.

Die Fläche westlich ermöglicht eine Stellplatzanlage, welche topographisch in das nach Westen steigende Gelände eingebettet ist. Somit tritt die Anlage nicht in Konkurrenz zum Hauptgebäude und gleichzeitig kann die Einbindung in die Landschaftsräume und der Vegetationsbestand verbessert werden.

In der anderen Kategorie kann ein Naturteich unterkommen. Diese Fläche ist westlich des Hauptgebäudes vorgesehen. Hier tritt der Teich nicht in Konkurrenz mit dem Chiemsee und kann topographisch sinnvoll eingebettet werden. Wesentliche Auswirkungen auf das Ortsbild sind aufgrund der nicht vorhandenen dritten Dimension nicht zu erwarten.

Um negativen Auswirkungen durch kleinteilige Hütten entgegenzuwirken, sind Mülltonnenabstellplätze in die Haupt- oder Nebengebäude zu integrieren. Im Rahmen des Vorhabens ist dies so vorgesehen. Um eine Abholung des Mülls zu ermöglichen, ist dieser jedoch in unmittelbarer Nähe der Straßenverkehrsfläche zur Verfügung zu stellen. Dem folgend ist eine Bereitstellung der Mülltonnen am Abholtag auch auf den Freiflächen zulässig. In Abwägung mit den funktionellen Zwängen und der lediglich kurzfristigen Beeinträchtigungen kann dies auch vor dem Hintergrund des Ortsbildes zugelassen werden.

B.5.7 Dächer

Für den Bereich des Hauptgebäudes ist weder eine Dachform noch entsprechende Deckungsmaterialien etc. festgesetzt. Die Dachform ist grundsätzlich durch die Vorhabenpläne ausreichend geregelt. Da es sich um einen Sonderbau mit einer besonderen Dachform handelt, ist dies jeweils immer in ihrer Gesamtheit zu bewerten. Eine abstrakte Festsetzung zur Dachform erscheint nicht ausreichend, um diese Abwägung grundsätzlich zu treffen. In dieser Hinsicht ist insbesondere die durchgehende Traufkante nach Norden, Osten und Westen wichtig. Die Giebelseiten zum See hin, sind nur verträglich, da hier der Baukörper durch die U-Form gegliedert ist.

Im Bereich des Nebengebäudes bzw. der vorgesehenen überdachten Stellplätze im Westen ist eine abstrakte Regelung der Dachform im Rahmen einer Bebauungsplanfestsetzung sinnvoll möglich. Hier soll das Gebäude in die Topografie integriert werden. Somit ist hier ein begrüntes Flachdach, bzw. geneigtes Dach mit einer Neigung bis zu 5° festgesetzt. Um eine den angrenzenden Flächen adäquate Bepflanzung zu ermöglichen, ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratüberdeckung von im Mittel 50 cm zu erstellen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird über den Lienzinger Bach in den Chiemsee eingeleitet. Um negative Auswirkungen auf die umgebenden hochwertigen Naturräume und insbesondere das Wasser des Chiemsees (vgl. Malermuscheln und Fische) zu vermeiden, sind ausschließlich Dachdeckungsmaterialien zulässig, durch welche die Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht zu befürchten ist (z.B. Kupferdeckungen sind nicht zulässig.) Eine Erwärmung des Baches und in der Folge des Uferbereichs durch einfließendes Regenwasser vom Dach kann durch die Leitungsführung (Leitungsverlauf im Erdreich) ausgeschlossen werden.

B.5.8 Einfriedungen

Aufgrund der hochwertigen natürlichen Umgebung und des Landschaftsbildes soll, insbesondere in Richtung des Chiemsees gänzlich auf Einfriedungen verzichtet werden.

In Abwägung mit den betrieblichen Belangen eines Hotels, insbesondere in Zusammenhang mit dem geplanten Badeteich erscheinen Einfriedungen jedoch notwendig für einen ordnungsgemäßen Betrieb. Da der Bereich durch das Hauptgebäude und die südwestlich angrenzenden Biotopflächen ohnehin vom Bereich des Sees sowohl optisch wie auch funktional getrennt ist können hier Einfriedungen zugelassen werden.

Auch hier sollen sich die Einfriedungen jedoch dem der ländlichen Umgebung und den hochwertigen Grünstrukturen der Umgebung gestalterisch unterordnen. Dem folgend sind lediglich Zäune aus Naturholz, mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen, hinterpflanzte Maschendraht- und Gitterzäune und Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Aus diesen Gründen ist auch eine Höhe von maximal 1,2 m der Einfriedungen zulässig.

Das Planungsgebiet, soll keine Barriere für Kleinsäugetiere etc. bilden. Daher sind Zäune ohne Sockel auszuführen und dürfen nicht eingegraben werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden haben. Aufgrund ihres, im Ortsbild und Landschaftsbild fremden und hermetischen Charakters sind im gesamten Geltungsbereich massive (gemauerte, betonierte o. Ä.) Pfeiler und Sockel sowie Mauern nicht zulässig.

Dies schließt Stützmauern nicht ein. Aufgrund der bewegten Topografie sind Stützmauern für eine angemessene Nutzung des Grundstücks notwendig. Um dennoch eine angemessene Gestaltung sicherzustellen und hermetische Situationen auszuschließen, sind Stützmauern außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Durch die Ausführung als Natursteintrockenmauerwerk soll die Zugehörigkeit der Stützmauern zum Gelände dokumentiert werden. Um Störungen der Nachbargrundstücke auszuschließen, müssen Stützmauern mindestens um ihre Höhe über Gelände von den Grundstücksgrenzen zurückspringen.

Ebenfalls aufgrund der Topographischen und der von außen nicht wirkender Situation, ist im westlichen Bereich eine Fläche definiert, in der Stützmauern bis zu einer Höhe von 3,6 m zugelassen werden.

Um eine natürliche Gliederung des Grundstücks und einen landschaftsbildverträglichen Sichtschutz zu ermöglichen, sind freiwachsende Hecken bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig. Abweichend hiervon sind im Bereich zwischen Hauptgebäude und dem Nebengebäude im Westen aufgrund der nicht einsehbaren Lage und der sinnvollen Abgrenzung des Freibereichs zum Parkplatz

Hecken aus heimischen Gehölzen auch bis zu einer Höhe der dort zulässigen Nebenanlagen zugelassen. In Abwägung mit den Sicherheitserfordernissen sind ebenfalls baurechtlich notwendige Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 90 cm zulässig.

B.5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der bewegten Topografie sind Abgrabungen und Aufschüttungen für eine angemessene Einbindung des Gebäudes notwendig. Im Bereich des Hotelgebäudes ergeben sich hier sehr differenzierte Situationen, welche in einer abstrakten Festsetzung nicht sinnvoll abgebildet werden können. Es bedarf jeweils einer differenzierten Betrachtung der entstehenden topographischen Situation in Verbindung mit den Gebäuden und den angrenzenden Flächen. Im Rahmen dieser Betrachtung kann dem Vorhaben ein angemessener Umgang mit dem Gelände attestiert werden. Die Umsetzung dieses Konzepts ist durch die Vorhabenpläne gesichert.

Im Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 des Chiemsees ist eine entsprechende abstrakte Festsetzung möglich. Hier sind, um Wechselwirkungen mit der Überschwemmungssituation auszuschließen Aufschüttungen und Abgrabungen grundsätzlich unzulässig. Um den Baumbestand in diesem Bereich nicht zu gefährden, ist diese Festsetzung auf den Bereich der Bäume zwischen Chiemsee-Uferweg und Lienzinger-Bach bis zur Straßenverkehrsfläche ausgeweitet.

B.5.10 Werbeanlagen

In Abwägung mit dem für das Landschaftsbild besonders sensiblen Standort und den hochwertigen umgebenen Naturräumen sollen die Werbeanlagen auf das für das Auffinden der geplanten Nutzung notwendige Minimum reduziert werden.

Dem folgend sind die Werbeanlagen auch auf die zur Straße orientierten Flächen konzentriert.

Grundsätzlich sind der oben ausgeführten Intention folgend nur Firmenlogos oder Firmennamen zulässig. Es sind grundsätzlich nur Werbeanlagen von am Ort angebotenen Leistungen bzw. Betrieben zulässig.

Im Hinblick auf eine angemessene Erscheinung und das Landschaftsbild müssen sich Werbeanlagen in Umfang, Form und Farbgebung in die Architektur einfügen. Fensterflächen sind von Werbeanlagen freizuhalten. Somit sollen auch, Umgehungen dieser Regelungen ausgeschlossen werden.

Um eine ausreichend bestimmte und somit vollziehbare Regelung zu erhalten, sind konkrete Anzahlen von Werbeanlagen abgestuft nach deren Größe festgesetzt.

Die Verträglichkeit von Werbeanlagen hängt, besonders in Zusammenhang mit dem See stark von deren Lage in Verbindung mit dem Gebäude und den Vegetationsbeständen ab. Dies kann nicht abschließend über eine abstrakte Regelung in einer Festsetzung bestimmt werden. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist dies jedoch im Vorhabenplan geregelt. Die dort dargestellten Werbeanlagen sind aufgrund deren Orientierung nach Norden bzw. Nordosten (Erschließungsräume) weg vom See und den Biotopflächen sowohl mit dem Landschaftsbild als auch den umgebenden Naturräumen verträglich.

Um insbesondere in der Nacht keine zu große Fernwirkung und somit negative Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Fauna zu bedingen, sind Regulierungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen sowie beweglichen Elementen festgesetzt. Dem folgend dürfen Werbeanlagen nur indirekt beleuchtet oder hinterleuchtet werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechsel-

werbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.Ä. sind nicht zulässig. Derlei Anlagen sind für den oben genannten primären Zweck des Erleichterns des Auffindens der Nutzung auch nicht notwendig.

Durch die Beschränkung der Werbeanlagen auf einen Bereich unterhalb 528,00 m über NHN (ca. 5,0 m über dem geplanten Erdgeschossniveau) soll eine Unterordnung der Werbeanlagen gegenüber dem Gebäude bzw. der Architektur sichergestellt werden. Aufgrund deren solitären Charakters, unabhängig vom Hauptgebäude gilt dies nicht für Fahnenmasten.

B.6 Grünordnung

B.6.1 Erhalt von geschützten Biotopen und Uferbereichen

Der Chiemsee mit seinen uferbegleitenden Grünflächen und Gehölzbeständen ist als Lebensraum und für das Landschaftsbild von zentraler Bedeutung. Dem trägt der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen Rechnung. Das im Geltungsbereich befindliche Biotop 8040-0053-005 wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde Traunstein räumlich gegenüber dem Vorhabenbereich genauer definiert und in der gegenständlichen Planung entsprechend berücksichtigt (nachrichtliche Übernahme). Der Verlauf entlang des bestehenden Waldrands mit bis unter die Baumkronen reichendem, intensiv genutztem Grünland wurde die Biotopgrenze zum Schutz der bestehenden Altbäume auf Kronentraufe festgelegt.

Östlich des Hotels verläuft der Lienzinger Bach. Der biotopkartierte Bereich berührt randlich die Grenze des Geltungsbereiches (8040-0053-004 Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach, Wald).

Die dargestellten Biotopflächen sind nach § 30 BNatSchG und somit vor jeglichen Eingriffen geschützt. Weiterführender Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es somit nicht. Zwischen den kartierten Biotopflächen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung besteht ein schmaler, heute ebenfalls durch Grünstrukturen belegter Streifen. Dieser ist funktional dem Biotop zuzuordnen, jedoch nicht entsprechend geschützt. Dem folgend wird dieser im Bebauungsplan als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Durch die im Detail getroffenen Festsetzung ist eine Aufrechterhaltung und Weiterentwicklung im ökologischen Sinne des heutigen Zustands sichergestellt.

Der Uferbereich östlich des Biotops ist als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt. Durch die Konkretisierung der Festsetzung ist die Fläche als Wiesen- und Rasenfläche zu Erhalten. Es sind Baum und Strauchpflanzungen zulässig. Veränderungen der Oberfläche insbesondere Versiegelungen sind hingegen nicht zulässig. Somit wird die Nutzung der Fläche gegenüber der heutigen Nutzung (z.B. abstellen und wässern vor Booten) im Sinne eines besseren Schutzes des Uferstreifens eingeschränkt. Direkte Eingriffe in den Uferbereich sind im Rahmen des Vorhabens nicht vorgesehen.

Im östlichen Bereich dieser Fläche sind überdies die bestehenden Bäume als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft auch die Bäume im Bereich des oben genannten Biotops als auch die Bäume entlang des Lienzinger Baches. Der Bereich entlang des Baches ist ebenfalls als Biotop (8040-0053-004) nach § 30 BNatSchG geschützt und entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In Erweiterung dieses Biotops, um die vorhandenen Qualitäten weiterzuentwickeln und Beeinträchtigungen des Gewässers vorzubeugen ist auch hier eine „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen.

Durch den als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg (Uferweg) festgesetzten Chiemsee-Uferweg erfolgt eine klare Abgrenzung des Baugrundstücks gegenüber den zu schützenden Uferbereichen.

B.6.2 Private Grünflächen

Wie bereits unter B.6.1 im Detail ausgeführt ist der Uferbereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Liegewiese“ festgesetzt und im Hinblick auf den Natur- und Landschaftsschutz in seiner Nutzung ausreichend beschränkt.

Dieser Bereich wird im Nordosten durch eine Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biergarten“ ergänzt. Teile dieser Fläche liegen auch auf der gegenüberliegenden Seite des Uferweges. Somit ist der Bereich des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100 durch diese abgedeckt. Hier soll in Zusammenhang mit dem angrenzend im Hauptgebäude vorgesehenen Kiosk ein Verweilen für Radfahrer und Fußgänger am Uferweg möglich sein. In Abwägung mit der Bedeutung des Bereiches (insbesondere des Baumbestandes) für den Naturschutz und das Landschaftsbild ist hier die Nutzung jedoch auf ein vertretbares Minimum reduziert. Jegliche Veränderungen der Oberfläche, insbesondere Versiegelungen sind genauso wie jegliche baulichen Anlagen nicht zulässig. Die Flächen sind als Wiesen und Rasenflächen zu erhalten und zu entwickeln. Baum und Strauchpflanzungen sind zulässig. Es ist kein festes Mobiliar und keine Flächenbefestigungen zulässig. In diesem Bereich befindet sich heute ein kleines Nebengebäude. Dieses genießt heute Bestandsschutz. Langfristig ist jedoch in Abwägung mit der Bedeutung der Fläche für den Hochwasserschutz und die Umwelt kein Erhalt des Gebäudes vorgesehen. Somit ist außer dem Erhalt weder ein Ersatzneubau oder ein Neubau des Gebäudes in geänderter Form zulässig.

Diese Flächen werden im Norden durch eine weitere private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ergänzt. Auch hier besteht schützenswerter Baumbestand und die Fläche soll nur soweit dies mit dem Schutz der Vegetation vereinbar ist genutzt werden. Um ein angemessenes Angebot für alle Altersklassen bieten zu können, soll hier ein Spielplatz untergebracht werden. Zum Schutz des Baumbestandes und der Vegetation sind auch hier keine Veränderungen der Oberfläche, Flächenbefestigungen oder Versiegelungen zulässig. In Abwägung mit den Sicherheitsaspekten dürfen lediglich im Bereich von Spielgeräten entsprechende Fallschutzbereiche ausgebildet werden. Auch sind hier Spielgeräte zulässig. Bei den Spielgeräten und den Fallschutzbereichen ist jedoch darauf zu achten, dass die Bäume (Wurzelbereich) nicht beeinträchtigt werden.

Das Gewässer sowie der Gehölzbestand östlich des Uferweges werden als zu erhalten festgesetzt. In die Uferbereiche erfolgt somit kein Eingriff und es besteht eine Abgrenzung zu den genutzten Grünflächen. Durch die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg (Uferweg) erfolgt eine klare Abgrenzung des Baugrundstückes. Gegenüber diesem besonders schützenswerten Uferbereich des Chiemsees.

B.6.3 Gehölzpflanzungen

Um den großen Baukörper in das Landschaftsbild eingliedern zu können, sind Bäume ausreichender Größe als Eingrünung notwendig. Dazu sind insbesondere bestehende Bäume und Baumgruppen als zu erhalten festgesetzt. Dies betrifft die Baumgruppe im Nordwesten zwischen Gebäude und St2095 sowie den Baumbestand in den Biotopflächen und Uferbereichen.

Die zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft in ihrer Vitalität und Form zu erhalten. Dies ist auch durch entsprechende festgesetzte Flächennutzungen im Bebauungsplan (keine Abgrabungen, Grünflächen etc.) im Bebauungsplan gesichert. Nur aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit oder bei kompletten Vitalitätsverlust ist eine Fällung zulässig. Um auch dann ist dauerhaft die nötige Eingrünung zu erhalten, sind sie bei Ausfall entsprechend den Vorgaben für Baumpflanzungen zu ersetzen.

Um die dauerhafte Vitalität und Verkehrssicherheit der Bäume zu erhalten ist eine Pflege dieser erforderlich. Die Baumbegutachtung und Pflege von Bestandsbäumen durch einen zertifizierten Baumpfleger alle 3-5 Jahre wird empfohlen.

Insbesondere in der Nähe von Gebäuden und dem Untergeschoss sind besonders in Zusammenhang mit der Baugrube besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Bau notwendig. Jegliche Eingriffe in den Wurzelbereich (Kronentraufe +1,5m) sind gemäß DIN 18920 unzulässig.

Die Umsetzung des Vorhabens unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen wurden untersucht und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein (UNB) abgestimmt. Eine entsprechende Umsetzung ist unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen möglich. Bei den durch das Vorhaben bedingten Eingriffen in die Wurzelbereiche sind vorbereitende Maßnahmen wie Wurzelvorhang mit einer Wurzelversorgung ggf. notwendig. Ein Austrocknen der Wurzeln ist zu verhindern. Insbesondere während einer Bauwasserhaltung sind die Bestandsbäume in Trockenperioden ausreichend zu wässern.

Insbesondere ältere Bäume können sich hinsichtlich Klimawandel und den baulichen Veränderungen vor Ort schwer anpassen und reagieren erst nach Jahren mit Vitalitätsverlust. Um eine nachhaltige Baumbestandentwicklung und somit eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten sowie etwaige spätere Ausfälle von Bestandsbäumen zu kompensieren, sind vorsorglich junge Bäume als vorzeitige Ersatzpflanzungen festgesetzt. Somit haben die Neupflanzung bei einem etwaigen Ausfall von Bestandsbäumen bereits eine gewisse Größe und Relevanz für das Landschaftsbild. Dementsprechend wurden im Bereich der Bestandsbaumgruppen insgesamt 14 heimische, standortgerechte Laubbäume als zu pflanzen festgesetzt. Dies entspricht etwa einem zu pflanzenden Baum je 4 zu erhaltenden Bäumen mit einem Stammumfang > 95 cm bzw. Stammdurchmesser > 30 cm. Die Pflanzung ist mit einer relativ geringen Mindestpflanzqualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 8 – 10 cm festgesetzt, da sich junge Bäume nachhaltiger entwickeln und sich an den Standort (Baumunterstand) besser anpassen. Zudem ist die Wirkung für die Eingrünung erst nach Ausfall des Baumbestandes notwendig.

Um eine wirksame Eingrünung des Vorhabengebietes in Ergänzung zum Baumbestand zu erreichen und als Ersatz für die zu fällenden Bäume, werden neu zu pflanzende, heimische und standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Dies ist insbesondere von Westen und Osten entlang der St2095 notwendig. Im Südwesten sind entlang der CEF-Fläche aufgrund der Topografie Einzelbäume ausreichend.

Im Südosten sollen Baumgruppen die bestehende Eingrünung durch den Baumbestand zum See hin ergänzen. Zum See sind unter Abwägung mit dem Belangen der Aussicht vom Vorhaben auf den Seevereinzelte Gehölze festgesetzt.

Durch die Festsetzung entsprechender abgestufter Pflanzqualitäten und möglicher Endwuchshöhen soll eine jeweils auf den entsprechenden Standort abgestimmte sinnvolle Gesamtsituation geschaffen und eine möglichst rasche Entwicklung der Eingrünung gewährleistet werden.

Eine räumliche Festsetzung der Bäume erfolgt über den Vorhabenplan. Somit ist vor dem Hintergrund der kleinteiligen Situation eine gewisse Flexibilität möglich und dennoch kann eine entsprechende Eingrünung im Detail durch die Gemeinde sichergestellt werden.

Neben den positiven Effekt auf Erholungsqualität, Ortsbild und Ökologie hat die Pflanzung auch einen positiven Einfluss auf das Mikroklima.

Die Verwendung von heimischen und standortgerechten Pflanzarten, ermöglicht eine hohe Artenvielfalt für Flora und Fauna sowie funktionsfähige, angemessene Grünräume. Heimische Gehölze dienen in einem höheren Maß als Lebensgrundlage für die heimische Insekten und Vogelwelt und bereichern somit die Natur im Siedlungsraum insbesondere in Kombination mit den angrenzenden hochwertigen Naturräumen. Des Weiteren ist an der Verwendung heimischer Gehölze festzuhalten, da diese das hergebrachte regionaltypische Orts- und Landschaftsbild prägen. Damit wird den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege genüge getan.

Auf Tiefgaragen sind Baumstandorte meist kritisch. Heimische, großwachsende Bäume mit einem hohen Bedarf an Wurzelraum und Wasserversorgung sind hier kaum einsetzbar. Für diese Bereiche sind auch nicht heimische, kleinere Bäume oder größere Solitärsträucher in den Pflanzgebieten berücksichtigt. Um auf den unterbauten Baumstandorten eine entsprechende Bepflanzung sicherzustellen ist eine Mindestüberdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 60 cm für Großsträucher und Kleinbäume notwendig und wird entsprechend festgesetzt.

Um eine möglichst schnelle und dauerhafte Entwicklung einer angemessenen Eingrünung zu gewährleisten, sind die Pflanzungen spätestens im Herbst nach der Nutzungsaufnahme durchzuführen und es sind die bei Ausfall entsprechende Ersatzpflanzungen zu leisten.

Der Landschaft zugewandte, nezugestaltende Flächen werden als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Eingrünung als Strauch- und Staudenpflanzungen festgesetzt. Dabei sind min. 50% heimischen Arten zu verwenden. Dadurch sollen standortgerechte Arten mit hohem ökologischem Nutzen gefördert werden. Da diese oft nicht den Gestaltungsaspekt von Ziergehölzen erreichen, ist der Anteil für heimische Arten auf 50% begrenzt. Durch die Festsetzung dieser Flächen in Kombination bzw. als Ergänzung zu den Baumplantagen wird auch auf der Fußgängerebene eine angemessene Eingrünung gewährleistet. Darüber hinaus können so, in Kombination mit den angrenzenden hochwertigen Naturräumen zusätzliche Lebensräume für die Fauna auch im Planungsgebiet geschaffen werden. Um entsprechende Qualitäten zu gewährleisten, sind Mindestanzahlen und Qualitätsanforderungen festgesetzt. Um zu engen Situationen und daraus folgenden Wuchseinschränkungen vorzubeugen, ist eine Anrechnung der festgesetzten Baumplantagen in den entsprechenden Bereichen zulässig.

Bei der Pflanzung von Bäumen zur Begrünung von Stellplätzen oder anderen versiegelten Flächen sind verbesserte Standortverhältnisse bei der Baumpflanzung zu schaffen, um eine ausreichende Vitalität und damit ein Wachstum der Bäume zu ihrer Funktion der Eingrünung zu gewährleisten. Mit einem durchwurzelbaren Substrat von Minimum 12 m³ (3x3 m in der Breite und 1,5 m in der Tiefe) sind gemäß FLL-Regelwerk „Empfehlungen für die Baumpflanzung, Teil 2“ die Standortverhältnisse für eine vitale Entwicklung gegeben. Ragt der Wurzelraum in befestigte Bereiche, ist ein überbaubares Pflanzsubstrat einzubauen. Entsprechende Empfehlungen der „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten“ (kurz „ZTV-VEGTRA-Mü“) sollten dabei Anwendung finden. Für eine ausreichende Belüftung und Bewässerung des Pflanzstandortes ist zudem zu sorgen. Zum Schutz der Bäume ist Pflanzungen zwischen Stellplätzen ist ein Anfahrtschutz (Hochbordstein, Schutzbügel, dichte Unterpflanzung) vorzusehen.

Baumbilanz:

Zur Umsetzung des hier gegenständlichen Vorhabens, entsprechend des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind 17 Bestandsbäume zu fällen. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans sind insgesamt 58 Baumpflanzungen festgesetzt, 44 neue Bäume/Solitärgehölze und zusätzlich 14 Neupflanzungen im Bereich des Baumbestandes. Somit ist sichergestellt das nach Umsetzung des Vorhabens 41 Bäume mehr bestehen als zuvor.

| | |
|---|-------------------|
| Zu fällende Bäume: | - 17 Bäume |
| Zu pflanzende Bäume > 15m: | + 17 Bäume |
| Zu pflanzende Bäume > 12m: | + 20 Bäume |
| Zu pflanzende Solitärgehölze/Kleinbäume: | + 7 Bäume |
| <u>Zu pflanzende Bäume unter Baumbestand:</u> | <u>+14 Bäume</u> |
| Baumbilanz nach Umsetzung: | + 41 Bäume |

Verpflichtungen aus dem Ur-Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. Und 2. Änderung) zu pflanzende Bäume, welche bisher nicht gepflanzt wurden, sind in der Eingriffsregelung nachbilanziert (siehe B.12, C6.2).

B.6.4 Befestigte Flächen

Um den Oberflächenwasserabfluss zu minimieren, somit den Wasserhaushalt im Boden und die Bodenfunktion zu erhalten sind mindestens 55% der befestigten Flächen auf dem Baugrundstück (ohne Gebäude) mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Insbesondere bei Stellplätzen sowie bei befestigten Flächen in den Gartenbereichen ist dies auch in Abwägung mit der Funktion möglich. Unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche (z.B. Schwerlastverkehr, Winterdienst) erscheint ein höherer Anteil nicht möglich. Um im Zusammenhang mit Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen darüber hinaus noch weitere (wenn auch eingeschränkte) Vegetationsflächen zu erhalten und den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren, sind diese nur als Schotterrasen zulässig. Dies gilt nicht so sich die Feuerwehraufstellflächen mit anderen Nutzungen überlagern.

Entsprechend des bestehenden Uferweges sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ nur wassergebundene Decken zulässig. Dies trägt zu einer natürlichen Anmutung des Bereichs in Zusammenhang mit dem Chiemsee und den umgebenden hochwertigen Naturräumen bei.

B.6.5 Unterbaute Flächen in den Freianlagen

Vor dem Hintergrund des großen Bedarfs an Flächen für Stellplätzen, Anlieferung sowie Wirtschaftsräumen für den Hotelbetrieb ist ein Untergeschoss geplant, welches insbesondere im Westen und Norden in die Freiflächen auskragt. Dabei handelt es sich vorrangig um unterbaute, bereits versiegelte Stellplatzflächen. Trotzdem sind einige Tiefgaragenflächen mit Begrünung geplant. Um eine angemessene, einem ländlichen Ortsbild und der hochwertigen Naturräume der Umgebung entsprechende Bepflanzung sicherzustellen, ist eine im Mittel min. 50 cm starke durchwurzelbare Substratschicht (inkl. Dränschicht) auszuführen. Direkt an den Gebäuden ist ohnehin keine intensive Begrünung möglich. Somit darf in Abwägung, mit der hier in der Regel notwendigen Flankendämmung die Schichtdicke 1,0 m von aufgehenden Wänden entfernt auf 35 cm reduziert werden. Um auf den unterbauten Baumstandorten eine entsprechende Bepflanzung sicherzustellen, ist eine Mindestüberdeckung mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von 60cm für Großsträucher und Kleinbäume notwendig und entsprechend festgesetzt.

B.6.6 Teich

Westlich des Gebäudes ist ein Schwimmteich vorgesehen. In Abwägung mit den hochwertigen umgebenden Naturräumen und als Ergänzung zu diesen soll dieser möglichst naturbelassen gestaltet werden. Insbesondere sollen Chemikalien zur Reinigung (z.B. Chlor) etc. vermieden werden, um negativen Auswirkungen auf die Fauna und den Boden grundsätzlich vorzubeugen.

Um dies zu erreichen sind folgende Rahmenbedingungen festgesetzt:

Die Nutzung als Retentionsfläche mit unverschmutztem Oberflächenwasser ist möglich. Min. 50% der Uferlinie sind als Ufersaum naturnah zu bepflanzen. Min. 30% der Wasserfläche ist als Flachwasserzone (Wassertiefe < 1m) auszubilden und mit zur Wasseraufbereitung geeigneten Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen. Die erforderliche Wasserqualität ist ohne chemische Zusätze wie Salz oder Chlor zu sichern.

B.7 Erschließung

B.7.1 Verkehrliche Erschließung

MIV:

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt identisch mit der heutigen Situation über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Staatsstraße St2095 im Norden bzw. Nordwesten und die damit verbundene Stichstraße im Nordosten (Flurstücks-Nr. 993) des Planungsgebietes. Zusätzlich ist nun eine Zufahrt zum Haupteingang vom Kreisverkehr im Nordwesten aus möglich. Eine Ausfahrt ist hier jedoch nicht vorgesehen. Diese erfolgt ausschließlich über die Stichstraße im Osten.

Eine Zufahrt in die Tiefgarage ist sowohl von der Hotelvorfahrt im Norden (Kurvenradien wurden geprüft) als auch von der Stichstraße im Osten möglich. Die TG-Zufahrt liegt entsprechend des Vorhabenplans an der Ostseite des Hauptgebäudes.

Busse können über die Einfahrt am Kreisverkehr vor dem Hotel vorfahren und über die östliche Straße ohne Wendemanöver wieder ausfahren.

Um dieses Erschließungskonzept zu sichern und somit zusätzliche Ein- oder Ausfahrten, gerade von der Staatsstraße auszuschließen, welche zu verkehrlichen Gefahrenstellen führen würden, sind die Ein- und Ausfahrten nur räumlich beschränkt zulässig. So können auch negative Wechselwirkungen mit geplanten Bepflanzungen ausgeschlossen werden.

In Abwägung mit der nur sehr zyklischen Nutzung und der anderweitigen Nutzung gelten diese Beschränkungen nicht für Feuerwehrezufahrten sowie Zuwegungen und Zufahrten für Fußgänger und Radfahrer.

Die Stichstraße im Osten des Planungsgebiets wird in ihrer heutigen Funktion erhalten. Somit ist auch weiterhin die Erschließung der östlich angrenzenden Flächen sichergestellt. In diesem Bereich wird lediglich die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche auf die für die eigentliche Straße notwendige Größe zurückgeführt. Ein vormals zum Straßengrundstück gehöriger Sporn wird nun dem Baugrundstück zugeschlagen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Teile der Staatsstraße St 2095 sind entsprechend der heutigen Grundstücksverhältnisse als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies berücksichtigt auch das Vorfeld der Straße mit Straßenentwässerung, Fuß- und Radweg etc. . Der Ausbau der Staatsstraße inkl. des Vorfelds obliegt dem Straßenbaulastträger (Staatliches Bauamt Traunstein).

Durch die Intensivierung der Nutzung im Planungsgebiets ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Da jedoch über die östliche Stichstraße nur sehr untergeordnet andere Nutzungen angebunden werden und das Vorhaben direkt an der leistungsfähigen, übergeordneten

Staatstraße liegt kann der Verkehr störungsfrei abgewickelt werden. Durch die zusätzliche Einfahrtmöglichkeit vom Kreisverkehr aus, wird der Kreuzungsbereich mit der Staatsstraße zusätzlich entlastet.

Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt über die östliche Stichstraße und von dort in ein in das Gebäude integrierte Ladedock. Somit kann der Wendevorgang rückwärts zum Ladedock erfolgen und größere Wendeanlagen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nicht erforderlich.

Auch die Müllabfuhr erfolgt an dieser Stelle. Ggf. werden einzelne Müllfraktionen in diesem Bereich auch an der Straße auf speziellen Flächen zur Verfügung gestellt. In diesem Fall ist ein Wenden über die Vorfahrt des Hotels im Norden möglich.

Die notwendigen Wendemanöver können unter Mitnutzung der Straße erfolgen, da abgesehen vom Vorhaben über diese Straße nur sehr untergeordnet weitere Nutzungen erschlossen werden und somit mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist.

Im Hinblick auf die genauen Rahmenbedingungen der Anlieferung wird auf das Kapitel Immissionsschutz und die Vorhabenbeschreibung verwiesen.

Sichtdreiecke

Zur Vermeidung von Gefahren bei der Ausfahrt von Fahrzeugen auf die Staatsstraße St2095 wurden Sichtdreiecke entsprechend der auf der Staatsstraße zulässigen Höchstgeschwindigkeit in diesem Bereich ermittelt. Als Anfahrtsicht wurde, entsprechend der einschlägigen Regelwerke 5 m angesetzt. Richtung Osten besteht keine Geschwindigkeitsbegrenzung und es sind 100 km/h und somit eine Schenkellänge von 200 m. Hier kann das Sichtdreieck vollständig auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterkommen. Die Freihaltung von diesem obliegt hier dem Straßenbaulastträger. Im Bebauungsplan sind keine Regelungen erforderlich.

Richtung Westen ergibt sich die Schenkellänge des Sichtdreiecks durch den ca. 90 m westlich gelegenen Kreisverkehr.

Auf Grundlage der Sichtdreiecke wurden, wo sich diese mit dem Baugrundstück überlagern, Flächen festgesetzt, die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m, über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind. Hier wurde ein Sicherheitszuschlag von 1,0 m berücksichtigt. Somit sind ausreichende Sichtverhältnisse sichergestellt.

Anbauverbotszone

Im Planungsgebiet ist entlang der Staatstraße St2095 sowie der südöstlich daran anschließenden Staatstraße St2093 eine Anbauverbotszone entsprechend Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG von 20 m ab Fahrbahnrand nachrichtlich übernommen. Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Nach Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt Traunstein sind Flächen von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Tiefgarageneinfahrten davon ausgenommen. Weiter sind innerhalb der Anbauverbotszone auch offene, nicht überdachte Sitzbereiche (Terrassen), Stützmauern, Einfriedungen, offene Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen, Versickerungsanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) zulässig. Der Mindestabstand vom Rand der befestigten Fahrbahn für die Anpflanzung von Bäumen sowie feste Bauteile muss 5,0 m betragen. Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn muss 10,0 m betragen. Dies ist durch die Vorhabenplanung eingehalten.

Stellplätze Kfz

Für die Gemeinde Seeon-Seebruck und somit das Planungsgebiet liegt eine Stellplatzsatzung vor (Siehe Ziffer A.5.3). Im Hinblick auf die notwendigen Anzahlen der Stellplätze bezieht diese sich jedoch ausschließlich auf Wohnnutzungen. Für alle übrigen Nutzungen gilt die GaStellV.

Aufgrund der Lage und der geplanten Nutzungen reichen die Stellplätze nach GaStellV jedoch für das zu erwartende Verkehrsaufkommen des Vorhabens nicht aus. Da im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans bereits ein konkretes Vorhaben vorliegt, wurde eine entsprechende abweichende Regelung für Stellplätze getroffen. Die auf Grundlage des Vorhabens und der örtlichen Gegebenheiten ermittelten Stellplatzzahlen sind als absolute Zahl über den Vorhabenplan bzw. die Vorhabenbeschreibung gesichert.

Aufgrund des saisonal leicht veränderten Nutzungskonzepts wurde die Ermittlung der notwendigen Stellplätze dabei für einen Sommerfall und einen Winterfall durchgeführt. Da es sich um einen Hotelbetrieb handelt ist dabei der Stellplatzbedarf für die Hotelgäste grundsätzlich durch die Hotelzimmer abgedeckt. Für ergänzende Nutzungen (Restaurant, Spa, etc.) ist somit nur jeweils der Stellplatzbedarf zu berücksichtigen, der sich aus zusätzlichen externen Gästen ergibt. Dies ist mit dem Faktor „öffentlich zugänglich“ in der Ermittlung berücksichtigt.

In Anlehnung an die Logik der GaStellV ist der jeweilige Stellplatzbedarf für Personal jeweils bei den einzelnen Nutzungen bereits mitberücksichtigt. Beim Kiosk bzw. Biergarten ist über diesen Faktor der hohe Anteil an Gästen mit dem Fahrrad oder zu Fuß berücksichtigt. Beim Restaurant ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch die Betriebsbeschreibung die Gesamtgästezahl (innen und außen gleichzeitig) auf 150 Gäste beschränkt ist.

Stellplatzbedarf Sommerbetrieb:

| Nutzung | Menge | Ansatz nach GaStellV | Ansatz Vorhaben | Öffentlich zugänglich | Notwendige Stpl. |
|--|---------------------------|---|---|-----------------------|------------------|
| Hotelzimmer | 146 Betten (73 Zimmer) | 1 Stp. je 6 Betten | 1 Stp. je 3 Betten | 100% | 49 Stp. |
| Bar Lobby innen | 128 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 10 % | 1 Stp. |
| Bar Lobby außen | 176 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 40 % | 7 Stp. |
| Bar Dachterrasse | 140 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 40 % | 6 Stp. |
| Büro / Verwaltung | 145 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Nutzfläche | 1 Stp. je 10 m ² Nutzfläche | 100 % | 15 Stp. |
| Restaurant innen | 298 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 10 % | 3 Stp. |
| Restaurant außen | 300 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 90 % | 27 Stp. |
| Kiosk / Biergarten | 165 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 90 % | 15 Stp. |
| Spa / Schwimmbad | 100 Kleiderablagen | 1 Stp. je 10 Kleiderablagen | 20 Stp. | 10 % | 2 Stp. |
| Fitness / Liegebereich Dachterrasse | 337 m ² | Nur für Hotelgäste oder Tagesgäste aus dem Spa / Schwimmbadbereich zugänglich, somit keine zusätzlichen Stellplätze | | 0% | 0 Stp. |
| Konferenzbereich | 40 Sitzplätze | 1 Stp. je 10 Sitzplätze | 1 Stp. je 4 Sitzplätze | 100 % | 10 Stp. |
| Gesamtbedarf Sommerbetrieb | | | | | 135 Stp. |

Stellplatzbedarf Winterbetrieb:

| Nutzung | Menge | Ansatz nach GaStellV | Ansatz Vorhaben | Öffentlich zugänglich | Notwendige Stpl. |
|-------------------------------------|---------------------------|---|---|-----------------------|------------------|
| Hotelzimmer | 146 Betten (73 Zimmer) | 1 Stp. je 6 Betten | 1 Stp. je 3 Betten | 100% | 49 Stp. |
| Bar Lobby innen | 128 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 25 % | 3 Stp. |
| Bar Lobby außen | 176 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 10 % | 2 Stp. |
| Bar Dachterrasse | 140 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 0 % | 0 Stp. |
| Büro / Verwaltung | 145 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Nutzfläche | 1 Stp. je 10 m ² Nutzfläche | 100 % | 15 Stp. |
| Restaurant innen | 298 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 90 % | 27 Stp. |
| Restaurant außen | 300 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 10 % | 3 Stp. |
| Kiosk / Biergarten | 165 m ² | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 1 Stp. je 10 m ² Gastraumfläche | 0 % | 0 Stp. |
| Spa / Schwimmbad | 100 Kleiderablagen | 1 Stp. je 10 Kleiderablagen | 20 Stp. | 25 % | 5 Stp. |
| Fitness / Liegebereich Dachterrasse | 337 m ² | Nur für Hotelgäste oder Tagesgäste aus dem Spa / Schwimmbadbereich zugänglich, somit keine zusätzlichen Stellplätze | | 0% | 0 Stp. |
| Konferenzbereich | 40 Sitzplätze | 1 Stp. je 10 Sitzplätze | 1 Stp. je 4 Sitzplätze | 100 % | 10 Stp. |
| Gesamtbedarf Winterbetrieb | | | | | 114 Stp. |

Somit ist im Rahmen dieser Ermittlungen der höhere Stellplatzbedarf im Sommerbetrieb mit 135 Stellplätzen zu erwarten. Um einen gewissen Puffer zu haben und die Stellplatzbedarfe auch bei den zu erwartenden Spitzenauslastungszeiten abdecken zu können, ist im Rahmen der Vorhabenpläne die Erstellung von 140 Kfz-Stellplätzen gesichert.

Durch die Unterbringung von 81 Stellplätzen in der Tiefgarage und 59 oberirdischen Stellplätzen ist auf der einen Seite dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Genüge getan, auf der anderen Seite sind jedoch ausreichend oberirdische Stellplätze vorhanden um auch Kurzzeitparken, insbesondere in Zusammenhang mit Tagesgästen abdecken zu können.

B.7.2 Fuß- und Radverkehr:

Der Chiemsee-Uferweg, welcher den Geltungsbereich parallel von Nordosten nach Südosten durchquert bleibt grundsätzlich erhalten. Im Nordosten verläuft er auf der heute bestehenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Von dort ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit einer Breite von 3,5 m vorgesehen. Diese schließt im südwestlichen Bereich an den bestehenden Chiemsee-Uferweg außerhalb des Geltungsbereichs an. Im Bereich des Biotops Nr. 8040-0053-005 ist ebenfalls entsprechend des Bestandes eine Verkehrsfläche vorgesehen. Der Chiemsee-Radweg wird seit jeher durch die Allgemeinheit als Fuß- und Radweg genutzt. Die Gemeinde widmet diesen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzten Weg als beschränkt öffentlichen Weg mit der Zweckbestimmung Geh- und Radweg.

Dies sichert ebenfalls die Benutzung zur Pflege angrenzender Flächen.

Eine weitere Fuß- und Radwegverbindung zweigt heute im Rahmen der Erschließungsstraße im Osten vom Chiemsee-Uferweg zur Staatsstraße ab, führt an dieser entlang und quert diese im Bereich des Kreisverkehrs, um weiter Richtung Bad Endorf zu führen. Diese bleibt auch mit der hier gegenständlichen Planung erhalten. Im Bereich der Erschließungsstraße führt diese weiterhin auf der Mischverkehrsfläche (öffentliche Straßenverkehrsfläche). Entlang der Staatsstraße besteht auf der Südseite ein abgesetzter Fuß- und Radweg. Dieser bleibt erhalten und ist in der Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche berücksichtigt.

Eine Fuß- oder Radwegeverbindung Richtung Gollenshausen am Chiemsee besteht aktuell nicht. Die Planung des Vorhabens berücksichtigt jedoch langfristig eine Inanspruchnahme einer Fläche im südlichen Bereich des Kreisverkehrs um diesen bei Bedarf umsetzen zu können, auch wenn eine Planung aktuell nicht vorliegt.

Fahrradstellplätze

Fahrradstellplätze für das Hotel sind voraussichtlich nur untergeordnet erforderlich. Für diese ist in Zusammenhang mit der Tiefgarage im Hochbaukonzept jedoch ein ausreichend großer Fahrradraum vorgesehen.

Auf dem Chiemsee-Uferweg ist hingegen mit einem sehr starken Fahrradverkehr zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist direkt am Weg im Südosten des Vorhabens ein Kiosk mit Sitzmöglichkeiten auf den angrenzenden Grünflächen vorgesehen. Um entsprechende Fahrradabstellmöglichkeiten zu schaffen und so Behinderungen des Verkehrs auf dem Chiemsee-Uferweges sind hier Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrradstellplatz“ festgesetzt. Auf diesen Flächen können ca. 50 Fahrräder abgestellt werden.

B.7.3 Technische Infrastruktur:

Abwasser

Wie unter A.5.5 im Detail dargelegt, liegt im nordöstlichen Bereich des Planungsgebiets ein Stauraumkanal des AZV Chiemsee. Entsprechende zu- bzw. abgehende Leitungen befinden sich im Geltungsbereich Richtung Norden und nach Süden durch den Chiemsee. Der Stauraumkanal wie auch das übrige in diesem Zusammenhang vorhandene Leitungsnetz wird unverändert erhalten und in seinem Bestand mittels eines Leistungsrechts dinglich gesichert.

Das Vorhaben kann im Hinblick auf das Abwasser leistungsfähig an dieses Kanalnetz angeschlossen werden.

Wasser

Das heutige Vorhaben wird über eine DN65 Leitung aus dem nördlichen Bereich der Zufahrtsstraße versorgt. Auch das hier gegenständliche Vorhaben kann über diese Leitung, abgesehen vom Brandfall (siehe B.7.3) grundsätzlich versorgt werden, um Spitzenlasten am Tag abdecken zu können wird Trinkwassertank berücksichtigt.

Die Wasserleitung zum Anschluss der südöstlichen Anwesen verläuft heute ein Stück durch den Vorhabenbereich. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages ist jedoch eine Verlegung in die öffentliche Straßenverkehrsfläche festgeschrieben. Das Vorhaben hat somit keine negativen Auswirkungen auf die Wasserversorgung der Umgebung.

Strom

Die vormals im Geltungsbereich befindliche Trafostation wurde bereits wie unter A.5.5 beschrieben aus diesem herausverlegt. Die Anbindung des Vorhabens erfolgt über einen eigenen Trafo welcher sich innerhalb des Gebäudes befindet. Ein leitungsmäßiger Anschluss direkt an die Mittelspannungsleitungen erfolgt über die öffentliche Straßenverkehrsfläche im Osten nach Norden zur übergeordneten Leistung jenseits der Staatsstraße ST2095.

Entsprechend der Vorgaben des §44a BayBO ist auf den Dächern des Vorhabens eine PV-Anlage vorgesehen. Diese ist in die Dachfläche so zu integrieren, dass sich eine homogene und ruhige Dachlandschaft ergibt.

Auf entsprechende Anlagen an der Fassade wurde aus Gründen des Ortsbildes, des Baumbestandes und der für einen Hotelbetrieb erforderlichen Fensterflächen verzichtet.

Wärme und Kälteversorgung

Die Wärmeversorgung ist ausweislich der Vorhabenbeschreibung in der Grundlast durch Luft/Wasser Wärmepumpen gewährleistet. Die Wärmepumpen sind innerhalb des Gebäudes vorgesehen. Zur Abdeckung der Spitzenlasten ist ein Pelletkessel vorgesehen. Dieser wird, wie auch das Pelletslager, im Gebäude untergebraucht. Die Anlieferung der Pellets erfolgt über das unter B.7.1 beschriebene Ladedock.

Die Kühlung des Gebäudes erfolgt ebenfalls über die Luft/Wasser Wärmepumpen. Zur zusätzlichen Bereitstellung von Kälte im Winter (wenn über die Wärmepumpen geheizt wird) werden Kältegeräte vorgesehen.

Die gesamten Technischen Anlagen werden wie in der Vorhabenplanung dargestellt im Gebäude untergebracht.

Telekommunikation

Der Telekommunikationsanschluss erfolgt von der Nordseite der St2095 aus mit einem neuen Glasfaserinternet-Telefonanschluss. Übergeordnete Telekommunikationsleitungen im Planungsgebiet bestehen nicht. Die bestehende Leitung, an die ein weiterer Haushalt angeschlossen ist, wird in den öffentlichen Straßenraum verlegt, sofern dieser Hausanschluss nicht ebenfalls an das Glasfasernetz angeschlossen wird.

Insgesamt kann das Vorhaben somit im Rahmen des Bauvollzuges mit angemessenem Aufwand erschlossen werden.

B.7.4 Brandbekämpfung

Teile des Planungsgebiets bzw. der Bauräume liegen weiter als 50 m von der nächsten Straßenverkehrsfläche entfernt. Dem folgend sind auf dem Grundstück zusätzliche Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen notwendig.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist die Erstanlaufstelle der Feuerwehr über die nördliche Hotelvorfahrt. Für Feuerwehraufstellflächen ist ein Ausbau entsprechend der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr vorgesehen. Der Bebauungsplan, wie der Vorhabenplan stehen dem nicht entgegen. Im Übrigen ergibt sich dies über die Baugenehmigung.

Eine Feuerwehrezufahrt im Süden des Gebäudes ist voraussichtlich nicht notwendig. Um dennoch eine ausreichende Zugänglichkeit des Vorhabens von Süden sicherzustellen, ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung so dimensioniert, dass eine Feuerwehrezufahrt entsprechend der Richtlinie für die Flächen für die Feuerwehr möglich ist. Insbesondere ist hier eine entsprechende Wendestelle für die Feuerwehr möglich.

Somit ist auf Ebene der Bauleitplanung eine ausreichende Zugänglichkeit sichergestellt. Der konkrete Brandschutz insbesondere innerhalb des Gebäudes (inkl. Entfluchtung etc.) obliegt der Hochbauplanung. Voraussichtlich muss bei einem Hotel dieser Größe mit zwei baulichen Rettungswegen gearbeitet werden. Da es sich um einen Sonderbau handelt, ist der konkrete Brandschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, entsprechend zu prüfen.

Östlich der Zufahrtsstraße befindet sich ein Hydrant. Dieser kann zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Da dieser für die notwendig Löschwasserbereitstellung nicht zu ausreichend leistungsfähig ist, wird zusätzlich eine unterirdische Löschwasserzisterne erstellt. Der Bebauungsplan lässt dies zu, im Vorhabenplan ist diese dargestellt.

Eine Löschwasserentnahme aus dem Chiemsee ist nicht vorgesehen. Der bestehende Löschwasserbrunnen am Ufer des Chiemsees ist nicht Teil des notwendigen Löschwasserkonzeptes. Er kann jedoch außerhalb der notwendigen Menge zusätzlich herangezogen werden.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung ausreichend Rahmenbedingungen des vorbeugenden Brandschutzes sichergestellt. Im Übrigen obliegt der Brandschutz dem Baugenehmigungsverfahren.

Aus Rücksicht auf die das Vorhaben umgebenden Biotopflächen und anderen hochwertigen Naturräume ist eine Löschwasserrückhaltung erforderlich. Die Gefälleplanung der Außenanlagen berücksichtigt dies. Die eigentliche Regenwasserrückhaltung erfolgt über, auf dem Grundstück vorzuhaltende Mobile Barrieren. Im Abwassersystem (Dachabläufe etc.) sind entsprechende Klappen vorgesehen, welche eine Umleitung dieser Wässer in die Tiefgarage ermöglicht. Das anfallende Löschwasser wird im Brandfall in der Tiefgarage gesammelt. Die Umsetzung dieser Maßnahme ist im Durchführungsvertrag gesichert.

B.8 Versickerung/Grundwasser/Starkregenereignisse

Versickerung / Niederschlagswasserentsorgung

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sind mindestens 55% der befestigten Flächen auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Entsprechend des bestehenden Uferweges sind innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ nur wassergebundene Decken zulässig. Feuerwehrezufahrten und – aufstellflächen sind auf dem Baugrundstück nur als Schotterrasen zulässig, ohne das die Funktions- und Tragfähigkeit der Verkehrsfläche für Feuerwehrfahrzeuge dabei eingeschränkt wird. Auch hier soll somit eine Reduzierung des Oberflächenabflusses erfolgen.

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet voraussichtlich nicht möglich.

Dem folgend soll das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern über den Lienzinger Bach in den Chiemsee eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser von Parkplatzflächen und sonstigen befestigten Flächen wird über eine Sedimentationsanlage gereinigt und gelangt erst dann über die Niederschlagswasserleitung in den Lienzinger Bach.

Wo dies aufgrund der Flächenverhältnisse möglich ist, werden kleinere Wegeflächen etc. auch direkt in die jeweils direkt angrenzenden Grünflächen entwässert, um den lokalen Wasserkreislauf möglichst wenig zu verändern.

Kleine potenziell verschmutzte Oberflächen wie die Tiefgaragenrampe, Fläche im Bereich des Kiosks und des Treppenabgangs werden in Abstimmung mit dem WWA über eine Hebeanlage in den Schmutzwasserkanal geleitet.

Bei der Einleitung von Niederschlagswasser sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer (TREN OG) sowie das Arbeitsblatt DWA-A 102 "Einleitung von Regenwetterabflüssen" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten. Soll von den TREN OG abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen.

Um entsprechend Verunreinigungen des Niederschlagswassers, insbesondere auch im Hinblick auf den Artenschutz zu vermeiden, sind durch Festsetzung im Bebauungsplan ausschließlich Dachdeckungsmaterialien zulässig, durch welche die Verschmutzung von Niederschlagswasser nicht zu befürchten ist (z.B. sind Kupferdeckungen damit ausgeschlossen).

Die vorgeschlagene Niederschlagswasserbeseitigung, inkl. die Einleitung in den Lienzinger Bach wurde mit dem zuständigen Landratsamt Traunstein und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein vorabgestimmt.

Durch die Einleitung sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen geschützter Arten, insbesondere Fische und Mollusken im Chiemsee zu erwarten. Es wird auf die als Anlage beiliegende Natura 2000-Verträglichkeitsstudie verwiesen.

Starkregenereignisse und wild abfließendes Oberflächenwasser

Im voralpinen Bereich ist vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Deren Häufigkeit wird durch den Klimawandel noch zunehmen. In deren Folge kann es zu wild abfließendem Oberflächen- bzw. Schichtwasser im Bereich der Bebauung kommen. Dieser Effekt wird durch die Hanglage und die schlechte Wasserdurchlässigkeit des Bodens noch weiter verstärkt.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden.

Die Gebäude sollten bis zu 25 cm über dem anstehenden Gelände, bzw. über der Wassergefährdeten Höhe des anliegenden Geländes wasserdicht errichtet werden. Dabei ist insbesondere der Keller wasserdicht auszuführen. Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.). Insbesondere sollten die Gebäude auch auftriebssicher konstruiert werden, um ein „Aufschwimmen“ der Keller, auch bei hohen Schichtwasser und Grundwasserständen, zu verhindern.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Höhenfestsetzungen lassen eine entsprechende Konstruktion zu.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Im Rahmen der Vorhabenplanung ist das Erdgeschossniveau in Richtung Osten und Süden über dem jeweils direkt angrenzenden Niveau vorgesehen. Richtung Osten ist eine Ebene Entwicklung bis zum hier befindlichen geplanten Teich angelegt. Durch die westlich folgende Topographie ist hier jedoch nicht mit wesentlichen Zuflüssen zu rechnen.

Richtung Norden, am Haupteingang, ist in Abwägung mit der barrierefreien Erschließung des Gebäudes ebenfalls eine mit außen ebenengleiche Ausführung des Erdgeschossfußbodens vorgesehen. Hier kann die Gefahr durch entsprechende Rinnen und einer entsprechenden Gefällewahl etc. minimiert werden. Durch die Barrierewirkung der Staatsstraße und die nach Osten hinfallende Vorfahrt wird die Gefahr relativiert.

Grundwasser

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.

Im Rahmen des Vorhabens ist mit einer Unterkante des Bauwerks (Bodenplatte) von ca. 519,0 m ü. NHN zu rechnen. Somit ist im mittleren Grundwasserstand nicht mit einem Eindringen des Baukörpers in den Grundwasserkörper zu rechnen. Im Rahmen des HHW Falls ist jedoch mit einem Eindringen von bis zu ca. 2 m zu rechnen.

Aufgrund des Bauens im Grundwasserbereich ist voraussichtlich mit dem Erfordernis einer Bauwasserhaltung zu rechnen. Ausweislich des Bodengutachtens ist diese voraussichtlich sinnvoll nur mit einer vollständigen Umschließung der Baugrube mit einer Spundwand möglich. In diesem Zusammenhang ist bauzeitlich mit zusätzlichen Eingriffen in den Grundwasserleiter zu rechnen.

Darüber hinaus ist das Gebäude in den Bauphasen gegen Auftrieb zu sichern.

Im Rahmen der Gründung ist voraussichtlich mit tiefer reichenden Bohrpfählen bzw. Bodenaustausch zu rechnen. Unter Berücksichtigung entsprechender baulicher Rahmenbedingungen ist dies, ausweislich des Bodengutachtens ohne negative Beeinträchtigungen des Bodengefüges oder der Grundwasserverhältnisse möglich. Entsprechende Auflagen für diese Gründung werden als Nebenbestimmung der Baugenehmigung bzw. der Wasserrechtlichen Erlaubnis ergehen.

Grund- und Schichtwasseraufstau

Im Rahmen eines Gutachtens (P21673; Grundbaulabor München; 15.02.2024) welches dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt, wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf den Aufstau von Grund und Schichtwasser untersucht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Gründungspolster als gut wasserdurchlässige Kiesschicht von mind. 1 m Mächtigkeit, neben der seitlichen Umströmung im Bereich der Gebäudehinterfüllung auch eine Unterströmung erfolgt.

Der maximale Aufstau am Gebäude beträgt im Hochwasserfall rechnerisch ca. 2 cm. Die Reichweite des Aufstaus beträgt ca. 2 m auf der seefernen Seite. Somit werden die Grundwasserverhältnisse außerhalb des Vorhabenbereichs nicht verändert.

Weitere Grundwasserumleitungsbauwerke (neben den Kiespolstern) sind nach Gutachten nicht erforderlich.

Insgesamt sind durch das Vorhaben somit in Bezug auf das Grund- bzw. Schicht- und Hangwasser (unterirdisch) keine negativen Auswirkungen auf benachbarte Gebäude und oder Grundstücke zu erwarten. Eine entsprechend, voraussichtlich für den „Eingriff“ in das Grundwasser erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde bereits mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem Landratsamt Traunstein – Wasserrecht abgestimmt. Eine Genehmigungsfähigkeit konnte in Aussicht gestellt werden.

Baugrubenumschließung und Bauwasserhaltung

Im Rahmen der voraussichtlich vorgesehenen Baugrubenumschließung mit Spundwänden ist temporär mit einem tieferen Einbinden in das Grundwasser zu rechnen.

Darüber hinaus wird voraussichtlich eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, um das Grundwasser innerhalb der umschlossenen Baugrube entsprechend absenken zu können. Das in diesem Zusammenhang geförderte Wasser soll über entsprechende Absetzanlagen in den Lienzinger Bach eingeleitet werden.

Sowohl die Bauwasserhaltung als auch der Aufstau im Rahmen der Spundwandumschließung wurde in einem entsprechenden Bericht durch das Grundbaulabor München (Vorgangs-Nr. 222033.3.1.-LH) untersucht. Der Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Hinblick auf den Aufstau des Grund- bzw. Schichtwassers ist durch die Einbringung der Spundwände in dichte Bodenschichten lediglich mit einer Umströmung der Barriere, jedoch nichtmehr mit einer Unterströmung zu rechnen. Das oben genannte Konzept ermittelt einen anstromseitigen (Nordwesten) Grundwasseraufstau von ca. 5 cm. Die Reichweite des Grundwasseraufstaus erreicht von der Spundwand einen Abstand von ca. 4,7 m und kommt somit noch innerhalb des Baugrundstücks zum liegen. Beeinträchtigungen der Nachbarn können somit ausgeschlossen werden. Auch der Aufstau von 5 cm kann hingenommen werden.

Im Hinblick auf die Bauwasserhaltung ist für das erstmalige Leerpumpen der Baugrubenumschließung mit einer Wassermenge von ca. 1.050 m³ zu rechnen. Für die Restwasserhaltung aus Undichtigkeiten der Baugrubenumschließung und Niederschläge ist mit einer Fördermenge von ca. 5 l/s zu rechnen. Diese Einleitung ist grundsätzlich vergleichbar mit der für den Endzustand nach Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Einleitung des Niederschlagswassers in den Lienzinger Bach. Somit kann diesbezüglich auch auf die entsprechenden Untersuchungen, insbesondere die Natura 2000-Verträglichkeitsstudie verwiesen werden.

Aufgrund des Eingriffs in das Grundwasser im Rahmen der Baugrubenumschließung und auch der Bauwasserhaltung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine entsprechende Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde, dem LRA Traunstein – Wasserrecht, hat bereits stattgefunden. Grundsätzlich wurde eine Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt. Somit besteht eine mögliche Art das Vorhaben zu erstellen, ohne das Schutzgut Grundwasser bzw. in Wechselwirkung auch andere Schutzgüter unzulässig zu beeinträchtigen.

B.9 Immissionsschutz

B.9.1 Lärm

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-00484 2-SU vom Dezember 2023, siehe Anlage) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ festgesetzt. Gemäß der BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbe in Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) oder im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) allgemein zulässig, sodass für die vorliegende Untersuchung als Schutzniveau für das Planvorhaben ein Mischgebiet zugrunde gelegt wird.

Verkehrslärm

Maßgebend für die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind die Schallimmissionen der Straße St2095. Dadurch treten an den lärmzugewandten Fassaden an dem Plangebäude Beurteilungspegel von bis zu 68/60 dB(A) Tag/Nacht auf.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) Tag/Nacht) werden somit an den lärmzugewandten Fassaden der Plangebäude um bis zu 8/10 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Zudem werden die um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64/54 dB(A) Tag/Nacht an den lärmzugewandten Fassaden ebenfalls überschritten.

Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Misch- und Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht.

Maßnahmen zum Verkehrslärm

Aktive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Baukörper kommen aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht in Betracht: Aufgrund der Höhe des Gebäudes mit Wandhöhen von ca. 12 m sowie aufgrund der Gebietsgröße ist es im vorliegenden Einzelfall nicht möglich, bei verhältnismäßigem Aufwand, den erforderlichen Schallschutz durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) herzustellen. Darüber hinaus würden diese

sehr hermetischen Anlagen dem Orts- und Landschaftsbild entgegenstehen, welches an dieser Stelle, auch dokumentiert durch das Landschaftsschutzgebiet, besonders sensibel ist.

Eine Abstandsvergrößerung kommt ebenfalls nicht in Frage. Ein weiteres Abrücken der schutzbedürftigen Gebäude von der Straße würde zu einem Heranrücken an den See und die Überschwemmungsgebiete bedeuten.

Auch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Staatsstraße 2095 kommt ebenfalls nicht in Frage. Direkt nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Kreisverkehr, welcher ohnehin nicht weiter in seiner Geschwindigkeit begrenzt werden kann.

Gesunde Wohnverhältnisse werden daher durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt.

Aufgrund der Gebäudestruktur eines Hotels, sowie den nicht gesundheitsgefährdenden Pegeln und den Lüftungs- und sonstigen Anforderungen einer Beherbergungsstätte wird auch auf ein strikte Grundrissorientierung verzichtet.

In den Bereichen ohne bzw. mit geringen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) ist baulicher Schallschutz ausreichend: Die Mindestanforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) ergeben sich aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen zu berücksichtigen.

Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von bis zu 4 dB(A) sind wie oben beschrieben die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV noch eingehalten. Da hier auch noch von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Hinblick auf die geplante Nutzung ausgegangen werden kann, verzichtet die Gemeinde in diesem Zusammenhang auf Festsetzungen.

An den Fassaden des Gebäudes mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von mehr als 4 dB(A) (gleichzeitig Überschreitung der Grenzwerte nach DIN 18005) ist neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung notwendig. Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume, die durch eine geeignete Grundrissorientierung über Fenster an einer lärmgeschützten Fassadenseite belüftet werden können, kann auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere geeignete Belüftungssysteme verzichtet werden. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Neben den Aufenthaltsräumen innerhalb der Gebäude sind auch Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen o. Ä.) schutzbedürftige Räume im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Als Anforderung an die Lärmvorsorge bei der Neuplanung von Außenwohnbereich im Rahmen der Bauleitplanung müssen auf Außenwohnbereichen zumindest die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Tageszeitraum von 65 dB(A) eingehalten werden. Da auf Außenwohnbereichen die Nutzung auf den Tageszeitraum (6-22 Uhr) beschränkt ist, ist die nächtliche Verkehrslärmbelastung nicht beurteilungsrelevant. Um dies sicherzustellen ist festgesetzt, dass in Bereichen mit einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Tagzeitraum von 64 dB(A) Außenwohnbereiche nur zulässig sind, wenn gewährleistet wird, dass auf diesen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) tags (Aufpunkthöhe 2 m über OK Nutzfläche) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmung etc.) dessen Unterschreitung sichergestellt ist. Da gesundheitsgefährdende Pegel von über 70 dB(A) nicht erreicht werden ist ein grundsätzlicher Ausschluss von Außenwohnbereichen nicht erforderlich.

Neubau und wesentliche Änderung von Straßen

Aufgrund der Planstraßen (Hotelvorfahrt) kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet und in der Nachbarschaft. Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen resultiert daraus nicht.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft

Die schalltechnischen Auswirkungen des Planvorhabens für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten im Hinblick auf die Verkehrslärsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A)Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Das Planvorhaben führt teilweise zu Pegelerhöhungen um bis zu 1 dB(A) in der Nachbarschaft. Da sich die Pegelerhöhungen unter 2,1 dB(A) bei einem Beurteilungspegelniveau unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht belaufen, kommt es zu keinen negativen Auswirkungen in der Nachbarschaft durch das Planvorhaben.

Anlagenlärm

Außerhalb des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe keine gewerbliche Nutzung. Im weiteren Umgriff liegt im Nordosten ein Hotelbetrieb (ca. 350 m), im Nordwesten ein Unternehmen für Transporte und Geräteverleih (ca. 400 m) und im Südwesten eine Pension (ca. 700 m).

Aufgrund des Abstandes von über 350 m bis zur Plangebietsgrenze und im Hinblick auf bestehende nähergelegene Wohngebäude in der entsprechenden direkten Nachbarschaft der Betriebe kann eine gewerbliche Vorbelastung hier vernachlässigt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Hotel mit Gastronomie vorgesehen, somit sind mit Emissionen ausgehend von der geplanten Tiefgaragennutzung bzw. der oberirdischen Stellplatznutzung, der Anlieferungen, der Haustechnik und dem Gastronomiebetrieb mit den entsprechenden Freibereichen zu rechnen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter sowie für die Gäste des Hotels und Gastronomie im Plangebiet werden zum einen in einer Tiefgarage mit 81 Stellplätzen und zum anderen auf 59 oberirdische Stellplätze untergebracht. Der oberirdische Parkplatz ist entlang der Nordwestfassade des Plangebäudes vorgesehen.

Relevante Geräusche durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen durch den ober- und unterirdischen Parkverkehr, Anlieferungen, stationäre Anlagen (Haustechnik) sowie durch die Gastronomie mit den jeweiligen Außensitzbereichen.

Die maßgeblichen Immissionsorte in der umliegenden Nachbarschaft sind Wohngebäude im Außenbereich bzw. in einem landwirtschaftlichen Gehöft oder Hotelgebäude. In Anlehnung an die BauNVO wurde das Schutzniveau eines Dorf-/Mischgebietes unterstellt. Aufgrund der Planung kommt es in der Nachbarschaft zu keinen negativen Auswirkungen.

Im Sinne einer Optimierung sollten am Plangebäude zum Schutz der Hotelzimmer neben einem ausreichenden Schalldämm-Maß der Außenbauteile zusätzlich eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung bzw. andere geeignete Einrichtungen zur fensterunabhängigen Belüftung realisiert werden. Diese Optimierungsmöglichkeiten haben als Empfehlungen informativen Charakter, Festsetzungen werden nicht getroffen.

B.9.2 Lichtimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine lichttechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-00484-2-LI, 21.02.2024) durchgeführt und die durch die geplante Beleuchtungsanlage des Außenbereichs des Hotels Malerwinkel verursachten Lichtimmissionen (Raumaufhellung und Blendung) in der bewohnten Nachbarschaft und der eigenen Bebauung (Schutzgut Mensch) rechnerisch prognostiziert. Ferner wurden die Auswirkungen auf die umliegende Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen) bewertet. In einer weiteren Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, 23.02.2024) wurden mögliche

Blendauswirkungen durch die geplante Photovoltaikanlage auf die Nachbarschaft untersucht. Entsprechend dieser Untersuchungen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Nachbarschaft

Blendung Beleuchtungsanlagen

Es zeigt sich, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft keine Überschreitungen des zulässigen Blendmaßes k_s der LAI-Hinweise auftreten. Die maximalen Blendungen werden für das Nachbargebäude am Lambach 21 prognostiziert und betragen bis $k_s = 4$. Es ist daher in der bewohnten Nachbarschaft mit keinen schädlichen Auswirkungen aus blendungstechnischer Sicht zu rechnen, da die für den Nachtzeitraum zulässigen Blendmaße k_s von 32 deutlich unterschritten werden.

Blendung Photovoltaikanlage

In der umliegenden Nachbarschaft treten keine Blendungen auf, die oberhalb der gemäß den LAI-Hinweisen zulässigen Blendungsdauern von 30 Minuten am Tag und 30 Stunden im Jahr liegen. Somit sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz vor Blendung erforderlich.

Raumaufhellung

Es zeigt sich, dass an keinem der untersuchten Immissionsorte in der Nachbarschaft Überschreitungen der gemäß den LAI-Hinweisen zulässigen Raumaufhellungen auftreten. Es werden am Gebäude am Lambach 21 die höchsten Raumaufhellungen prognostiziert, die mit $E_F = 0,16$ lx jedoch deutlich unterhalb der zulässigen Raumaufhellungen von $E_F = 1$ lx liegen. In der Nachbarschaft wird daher keine negative Beeinträchtigung in Bezug auf die Raumaufhellung prognostiziert.

Eigene Planung

Blendung

Es zeigt sich, dass an den untersuchten Fassaden der Planbebauung keine Überschreitungen des zulässigen Blendmaßes k_s der LAI-Hinweise auftreten. Die maximalen Blendungen werden für die südliche Südwestfassade und die nördliche Nordostfassade im OG 1 prognostiziert und betragen bis $k_s = 1$. Es ist daher in den Hotelzimmern des Hotels Malerwinkel mit keinen negativen Auswirkungen aus blendungstechnischer Sicht zu rechnen, da die für den Nachtzeitraum zulässigen Blendmaße k_s von 32 deutlich unterschritten werden.

Raumaufhellung

Es zeigt sich, dass an den untersuchten Fassaden der Planbebauung keine Überschreitungen der gemäß den LAI-Hinweisen zulässigen Raumaufhellungen auftreten. Es werden an der mittleren Südostfassade (Innenhof) im ersten Obergeschoss die höchsten Raumaufhellungen prognostiziert, die mit $E_F = 0,62$ lx unterhalb der zulässigen Raumaufhellungen von $E_F = 1$ lx liegen. In den Hotelzimmern der Planung wird daher keine negative Beeinträchtigung in Bezug auf die Raumaufhellung prognostiziert.

Der Planung kann daher attestiert werden, dass sowohl in der umliegenden Nachbarschaft als auch der eigenen Bebauung gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Maßgaben der LAI-Hinweise gewahrt bleiben.

Flora und Fauna

Um Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung für Tiere und Menschen möglichst gering zu halten, ist vor allem die Wahl der Leuchten ausschlaggebend. Daher sind im Zuge der Planung folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Leuchten dürfen nicht nach oben abstrahlen.
- Verwendete Leuchtmittel sollen eine Farbtemperatur von < 3.000 K (warm-weißes Licht) aufweisen.
- Die Gehäuse der Leuchten/Lampen sind gegen das Eindringen von Insekten vollständig geschlossen zu halten.
- Die Beleuchtung darf nicht höher als unbedingt notwendig montiert werden.
- Die maximale Beleuchtungsstärke ist so gering wie möglich zu halten.
- Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind so kurz wie möglich zu halten

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan enthalten. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer B.10 verwiesen.

B.10 Artenschutzrechtliche Belange

Das Vorkommen geschützter Arten im Planungsgebiet und dessen Umgebung sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf diese wurde im Rahmen des Bebauungsplans im Rahmen mehrerer aufeinander aufbauender Gutachten untersucht. In diesem Zuge wurden auch Wechselwirkungen bzw. Auswirkungen im Hinblick auf das FFH Gebiet Nr. 8140-372 und das SPA-Gebiet 8140-471 „Chiemseegebiet mit Alz“ untersucht.

Im Einzelnen wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- **Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)**
Steil Landschaftsplanung; 14.12.2021, aktualisiert am 07.10.2023, 33 Seiten
- **Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung**
Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, ergänzt am 07.10.2023, 29 Seiten + 4 Pläne
- **Artenschutzfachbeitrag**
Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, aktualisiert am 08.0.2025, 24 Seiten
- **Gutachten zur Natura 2000-Vorprüfung**
Steil Landschaftsplanung; 01.08.2022, aktualisiert am 07.10.2023, 18 Seiten
- **Natura 2000-Verträglichkeitsstudie**
Steil Landschaftsplanung; 07.10.2023, aktualisiert am 08.02.2025, 25 Seiten
- **Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos**
Steil Landschaftsplanung; 07.10.2023, aktualisiert am 27.02.2024, 11 Seiten

Die Gutachten liegen dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Im Hinblick auf eine Abschichtung im Planungsgebiet vorkommender bzw. potenziell vorkommender Arten wird auf Ziffer A.5.11 bzw. die Gutachten verwiesen.

Maßnahmen:

Um die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatschG auszuschließen, sind diverse Maßnahmen erforderlich. Soweit dies im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Vorhabenplanung und Beschreibung möglich ist sind diese festgesetzt bzw. geregelt. Im Übrigen sind die Maßnahmen im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die Durchführung der übrigen Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt und ergibt sich zusätzlich mittelbar durch §44 BNatSchG. Lediglich im Hinblick auf Zauneidechsen kann durch diese Maßnahmen ggf. die Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Siehe hierzu die Ausführungen weiter unten, unter der Überschrift Verbotstatbestände.

Im Folgenden sind die Einzelmaßnahmen und deren entsprechendes Sicherungsregime aufgeführt (zur besseren Übersichtlichkeit wurde die Nummerierung aus dem Gutachten übernommen RP=Relevanzprüfung; BK= Brutvogelkartierung; AF=Artenschutzfachbeitrag; ZE=Zauneidechsen aus Artenschutzfachbeitrag; NAT= Natura 2000-Verträglichkeitsstudie).

RP-V-1, BK-V-1 und AF-V-1 Gehölzfällungen:

Gehölzfällungen und -rodungen sind außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen (Fällungen und Rodungen nur zwischen 01. Oktober und 29. Februar). Die Maßnahme ist nach §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG allgemeingültig einzuhalten. Somit bedarf es im Bebauungsplan keiner weiteren Regelung.

RP-V-2 Schutz des Röhrichtbereiches am Seeufer:

In den Röhricht Bereich am Seeufer darf nicht eingegriffen werden. Dies ist planungsrechtlich durch die bestehende Biotopkartierung und deren nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan sichergestellt. Um einen faktischen Schutz während der Bauphase zu gewährleisten, ist der Bereich mit einem Bauzaun vor Betreten zu schützen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

RP-V-3 Schutz des südlich angrenzenden Waldbestandes:

In den südlich angrenzenden Waldbestand darf nicht eingegriffen werden. Dies ist planungsrechtlich durch die bestehenden Biotopkartierungen, deren nachrichtliche Übernahme und zusätzlich durch die Festsetzung der Bäume als zu erhalten sichergestellt. Um einen faktischen Schutz während der Bauphase zu gewährleisten, ist der Bereich mit einem Bauzaun zu schützen. Dies wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

AF-V-3 Baumaßnahmen bei Tag:

Die Baumaßnahmen dürfen nur bei Tag durchgeführt werden. Eine Baustellenbeleuchtung im Nachtzeitraum ist unzulässig. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

AF-V-5 Beleuchtung

Beeinträchtigungen durch Beleuchtung sind durch ein Beleuchtungskonzept zu vermeiden (Einzelmaßnahmen zu Beleuchtung). Eine entsprechende Festsetzung ist soweit möglich im Bebauungsplan enthalten. Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters ist eine Festsetzung

zu Betriebszeiten der Beleuchtung im Bebauungsplan nicht möglich. Dies wird über die Betriebsbeschreibung sichergestellt.

BK-V-2 und AF-V-2 Gebäudeabriss Bachstelze:

Der Gebäudeabriss ist außerhalb der Brutzeit der Bachstelze (nicht zwischen Mitte März und Ende August) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind die Brutmöglichkeiten an der Fassade des Bestandsgebäudes außerhalb der Brutzeit unbrauchbar zu machen. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

AF-U-2 Gebäudeabriss Fledermäuse:

Sollte der Gebäudeabriss im Zeitraum von April bis November stattfinden, ist im Vorfeld erneut eine Fledermauskontrolle durchzuführen. Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

BK-V-3 und AF-V-4 Vogelschlag:

Das Kollisionsrisiko für Vögel mit dem Gebäude ist wirksam zu reduzieren. Dies ist bereits in die Vorhaben Planung eingeflossen. Das Vorhaben ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend definiert. Es wird auf den Punkt Vogelschlag verwiesen.

BK-A-1 und AF-A-1 Ersatzpflanzungen:

Im Bebauungsplan sind diverse Baum und Strauchpflanzungen festgesetzt (Siehe Ziffer B.6). Diese kommen allen im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten als Nahrungs- und Bruthabitat zugute.

BK-A-2 und AF-A-2 Zauneidechsenhabitat:

Das im Bebauungsplan festgesetzte und bereits im Jahr 2022 hergestellte Zauneidechsenhabitat bietet auch Nahrungs- und teilweise Bruthabitat für Vögel.

BK-E-1 und AF-V7 Nistkästen Vögel:

Im Rahmen der Umsetzung wurden bzw. werden Bäume mit insgesamt acht besiedelbare Baumhöhlen gefällt. Dies ist durch das Anbringen von acht Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten auszugleichen. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan vorgesehen.

AF-V6 Nistkästen Fledermäuse:

Zum Ausgleich durch Fällung verlorengehender oder verlorengegangener Baumhöhlen sind 10 Fledermausnistkästen anzubringen. Es sind Modelle auszuwählen, die insbesondere von der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) gut angenommen werden können. Eine entsprechende Verpflichtung ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten.

AF-U1 Erneute Untersuchung Bäume:

Im Vorfeld der geplanten Baumfällungen werden die Fällungsbäume und ihre Baumhöhlen erneut gezielt durch Bekletterung oder mittels Hubsteiger untersucht. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

AF-M1 Monitoring:

Für die Umsetzung der arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen ist für einen Zeitraum von drei Jahren nach Fertigstellung ein jährliches Monitoring durchzuführen. Eine entsprechende Dokumentation ist der unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

ZE-V1 Umsiedlung Zauneidechsen:

Vor Beginn der Baufeldräumung sind die Zauneidechsen aus den Baustellenbereichen zu vergrämen und ggf. umzusiedeln. Da im vorliegenden Fall die CEF-Fläche direkt angrenzt, soll zunächst versucht werden, den Eingriffsbereich durch Verringerung des Struktureichtums schrittweise als Lebensraum zu entwerten. Ggf. sind Tiere dabei einzufangen und in die CEF-Fläche umzusiedeln. Vergrämung und Abfang sind nach Beendigung des Winterschlafes und vor Beginn der Eiablagezeit (etwa im Mai) durchzuführen. Es sind die Vorgaben der Arbeitshilfe (LfU 2020) zu berücksichtigen. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

ZE-V2 Schutz CEF-Fläche:

Die CEF-Fläche (Ansiedlungsgebiet) ist für die gesamte Dauer des Baustellenbetriebs wirksam von der Baustelle abzuzäunen (Reptilienschutzzaun). Dabei sollte der Zaun nach Südosten offenbleiben, damit die Tiere die Möglichkeit haben, in den Gehölzbestand zu wandern. Auch das Baugelbiet selbst ist abzuzäunen. Da es sich nur um eine temporäre Maßnahme handelt ist diese nicht sinnvoll im Bebauungsplan festzusetzen. Dem folgend wird die Maßnahme im städtebaulichen Vertrag verankert.

ZE-V3 Beginn Baufeldfreimachung:

Die Baufeldräumung kann nach erfolgreicher Umsiedlung der Zauneidechsen frühestens Ende Mai/Mitte Juni erfolgen. Aufgrund des mangelnden Bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

ZE-V4 Flächenminimierung Baustelle:

Die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit ist auf den im Bebauungsplan als Sondergebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich zu begrenzen. Die ufernahen Flächen (Röhricht, Auwaldreste, Liegewiese, als zu erhalten festgesetzter Baumbestand) sind durch einen ortsfesten Bauzaun vor Befahrung und Ablagerung zu schützen. Aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters der Maßnahme ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

ZE-V5 naturnahe Pflanzflächen:

Die Freiflächen im Plangebiet werden als naturnahe Pflanzflächen angelegt. Dies ist über Bebauungsplanfestsetzungen und den Vorhabenplan sichergestellt.

NAT-FFH-1: Schutz Uferbereiche und Röhricht:

Um einer Schädigung der benachbarten wertvollen Lebensräume vorzubeugen, sind die benachbarten Röhricht-, Gehölz-, oder Uferflächen während der Bauzeit durch einen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Die Maßnahme wird im städtebaulichen Vertrag verankert.

NAT-FFH-2: Vermeidung Stoffeintrag in den Chiemsee:

Stoff-Einträge in den Chiemsee (z.B. Kupfer) sind zu vermeiden. Im Rahmen der Bauarbeiten ist dies ohnehin bereits durch entsprechende gesetzliche Regelungen verboten. Möglich erscheint ein entsprechender Eintrag ausschließlich über die Einleitung von Dachwässern. Diese bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung, welche mit entsprechenden Auflagen versehen, sein wird.

Darüber hinaus sind Dachdeckungsmaterialien, welche zu Verunreinigungen des Niederschlagswassers führen würden, z.B. Kupfer, per Festsetzung ausgeschlossen.

CEF-Maßnahmen:

Um eine kontinuierliche ökologische Funktionalität des Planungsgebiet vor allem im Hinblick auf die Zielart Zauneidechse zu gewährleisten ist eine CEF-Maßnahme erforderlich. Im westlichen Bereich des Planungsgebiets ist hierfür eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft „artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche (CEF)“ festgesetzt. Durch die Festsetzung detaillierter Herstellungsmaßnahmen ist eine Eignung für Zauneidechsen sichergestellt. Somit ist die Fläche dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Sie wurde bereits 2022 hergestellt.

Zum dauerhaften Erhalt der Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche sind besondere Pflegemaßnahmen erforderlich. Diese sind dem Bebauungsplan als Hinweis beigefügt. Da es sich jedoch um Handlungspflichten handelt ist keine Festsetzung im Bebauungsplan möglich und die Umsetzung der Maßnahmen ist im städtebaulichen Vertrag geregelt. Zu detaillierten Angaben wird auf C.7.3 bzw. den Artenschutzfachbeitrag verwiesen.

Vogelschlag

Aufgrund der Umgebung des Vorhabens ist der Anspruch an einen wirksamen Schutz vor Vogelkollisionen am Gebäude besonders hoch. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt konnte das konkrete Risiko bereits entsprechend wissenschaftlichen Maßstäben untersucht werden. Ein entsprechendes Gutachten liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

Ausweislich dieses Gutachtens können Vogelkollisionen durch die im Rahmen des Vorhabenplans festgeschriebene Architektur (zurückgesetztes Erdgeschoss, Holzstruktur im Obergeschoss etc.) bereits weitgehend minimiert werden. Größere verbleibende Glasflächen oder Übereckverglasungen im Bereich des Erdgeschosses (Terrasse, Hotelzimmer, Eingang Ost) werden mit einer hochwirksamen Bemusterung nach ONR 191040 versehen. Diese Bereiche sind durch den Vorhabenplan eindeutig bestimmt.

Verbotstatbestände

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Maßnahmen sind folgende Auswirkungen auf die im Planungsgebiet vorkommenden bzw. potenziell vorkommenden Arten (vgl. Ziffer A.5.11) zu erwarten.

Säugetiere:

Durch das Vorhaben wird nicht in ungestörte Uferbereiche eingegriffen. Somit kann eine Beeinträchtigung von Fischottern durch die Planung ausgeschlossen werden.

Fledermäuse:

Im Rahmen der Kartierungen konnten keine Fledermausquartiere, Flugrouten oder essenzielle Nahrungshabitate nachgewiesen. Im Hinblick auf den Quartiersverdacht in einer Baumhöhle werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Somit ist bezüglich der Fledermäuse nicht mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

Vögel:

Aufgrund der begrenzten Größe des Eingriffs kann ausgeschlossen werden, dass es sich um ein essenzielles Nahrungshabitat für Vögel handelt. Somit ist diesbezüglich nicht mit der Verwirklichung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu rechnen.

Teichrohrsänger (*Acrocephalus scirpaceus*):

Da die südlich gelegenen Schilfröhrichtbestände als Biotop geschützt sind und auch während der Bauphase durch Maßnahme RP-V-2 geschützt sind, können Beeinträchtigungen der Art und Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Stieglitz:

Da Baumfällungen im Planungsgebiet durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden, in der Umgebung ausreichend entsprechende Habitate bestehen bleiben und sich durch die CEF-Maßnahme auch für den Stieglitz positive Effekte ergeben können unter Berücksichtigung der getroffenen Maßnahmen (zeitliche Beschränkung der Baumfällungen) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Hinblick auf den Stieglitz ausgeschlossen werden.

Reptilien:

Um einen Verstoß gegen das Schädigungsverbot zu vermeiden, wurde angrenzend an das Baugebiet bereits im Sommer 2022 eine CEF-Maßnahme angelegt. Diese hat sich inzwischen bereits gut entwickelt, so dass eine Umsiedlung erfolgsversprechend durchgeführt werden kann. Vorsorglich wurde durch den Vorhabenträger eine Innaussichtstellung zur Ausnahme von den Verboten des §44 Abs. Nr. 1 - 3 BNatSchG beantragt.

Weichtiere:

Wie in der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie dargelegt, sind aufgrund der im Vergleich zum Chiemsee geringen geplanten einzuleitenden Wassermengen (Dachwasser) keine negativen Auswirkungen auf möglicherweise vorkommende Muscheln zu erwarten.

Insgesamt kommen die Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen, deren Umsetzung durch den Durchführungsvertrag bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans

gesichert ist, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitgehend ausgeschlossen werden können. Vorsorglich wurde dennoch für die Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen der Zauneidechse eine Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten des §44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG bei der zuständigen höheren Naturschutzbehörde (Regierung von Oberbayern) beantragt. Eine entsprechende Vorabstimmung hat bereits stattgefunden.

FFH-Verträglichkeit

Im Rahmen einer Vorabschätzung der Natura 2000-Verträglichkeit im Hinblick auf das im Planungsgebiet und dessen Umgebung relevante FFH-Gebiet Nr. 8140-372 „Chiemsee“ und das SPA-Gebiet Nr. 8140-471 „Chiemseegebiet mit Alz“ konnten Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie und einen Teil der in den Schutzgebieten prüfungsrelevanten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitats bzw. Standorte nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Dem folgend wurde aufbauend auf die Vorprüfung eine Natura 2000-Verträglichkeitsstudie erarbeitet.

In dieser wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die beiden Lebensraumtypen Nr. 91E0 (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) und 3140 (Oligo- bis mesotrophe, kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen) und die damit verbundenen Erhaltungsziele untersucht. Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf die gemäß Standarddatenbogen geschützten Fischarten untersucht. Die Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Es konnte gezeigt werden, dass die genannten Arten und Erhaltungsziele durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt werden, wenn die oben aufgeführten Maßnahmen NAT-FFH-1 und NAT-FFH-2 umgesetzt werden. Dies ist im Rahmen des Planwerks der Fall.

Auch Standortfaktoren oder räumliche-funktionale Beziehungen, die für die o.g. Arten von Bedeutung sind, werden dann durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Daher ist die Verträglichkeit des Vorhabens (bzw. des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans) mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 200-Gebiete gemäß §34, Abs. 3 BNatSchG gegeben.

B.11 Altlasten

Wie unter A.5.1.4 aufgeführt müssen die Altlasten im Planungsgebiet nicht zwangsläufig saniert werden. Diese liegen weitgehend im Bereich des Biotops 8040-0053-005. Eine Sanierung dieser Altlasten ist bei Bedarf mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

B.12 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.

Zur Ermittlung dieses Eingriffs gibt es den Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Dieser ist jedoch nicht verpflichtend anzuwenden. Die Gemeinde kann das Ausgleichserfordernis auch auf geeignete andere Weise sicherstellen.

Aufgrund der komplexen Bestandssituation und der räumlich sehr differenzierten Eingriffe sowie des bereits im Detail feststehenden Vorhabens hat sich die Gemeinde Seeon-Seebruck entschieden nicht nach Leitfaden vorzugehen, sondern dass sehr viel präzisere Verfahren nach Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) mit der Ermittlung von Wertpunkten gemäß Biotopwertliste

anzuwenden. Die Wahl der Methodik sowie die Bilanzierung erfolgte in enger Abstimmung mit der UNB Traunstein.

Im Zuge der Eingriffsermittlung wird der derzeitige Zustand im Geltungsbereich als Bestand aufgenommen und bewertet. Maßnahmen, die vor dem Verfahren zum heutigen Bestand geführt haben, können nicht in die Eingriffsbilanzierung des gegenständlichen Verfahrens mit aufgenommen werden.

Anhand des noch immer gültigen B-Plans von 2006 (einschließlich 1. und 2. Änderung) können allerdings die damals festgesetzten Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen mit dem heutigen Zustand verglichen und entsprechend nachbilanziert werden.

Dementsprechend besteht die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches im Folgenden aus der Nachbilanzierung der bisherigen Verfahren bis zum jetzigen Zeitpunkt sowie der Bilanzierung des geplanten Eingriffs nach BayKompV.

B.12.1 Nachbilanzierung bis zum heutigen Zustand (einschließlich 1. und 2. Änderung)

Bebauungsplan 2006:

Der Bestand von Grünflächen bei Erstellung des B-Planes 2006 wurde mit 2.630 m² angegeben. In der Planung sah der B-Plan von 2006 nur noch 1.940 m² vor. Dementsprechend ergibt sich eine Differenz von 690 m², für die ein Ausgleichsbedarf besteht. Die Fläche wird mit dem damals festgesetzten Ausgleichsfaktor von 0,7 multipliziert. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 483 m².

Neben dem flächenhaften Ausgleich wurde ein Ausgleich für zu fallende Bäume ermittelt. Im BP von 2006 sollten 4 Bäume mit StU von 2-3 m, 22 Bäume mit StU 1-2m sowie 8 Stück StU 0,5-1m entfernt werden. Es wurden 18 Ausgleichspflanzungen im B-Plan selbst festgesetzt. Der Rest wurde mit einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf berechnet. Pro Baum mit StU von 2-3 m waren 500 m² zu erbringen, pro Baum mit StU 1-2m je 100 m². Entsprechend ergab sich ein Ausgleichsbedarf für die zu fallende Bäume von $4 \times 500 \text{ m}^2 + 12 \times 100 \text{ m}^2 = 3.200 \text{ m}^2$.

Insgesamt waren 3.683 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Nachbilanzierung:

Vergleicht man die Grünflächen im Bestand von 2006 und 2022 so ist klar ersichtlich, dass von den damals bestehenden Grünflächen nur noch 653 m² vorhanden sind und 1.930 m² entfernt wurden. Multipliziert man 1.930 m² mit dem Faktor 0,7 ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1.351 m².

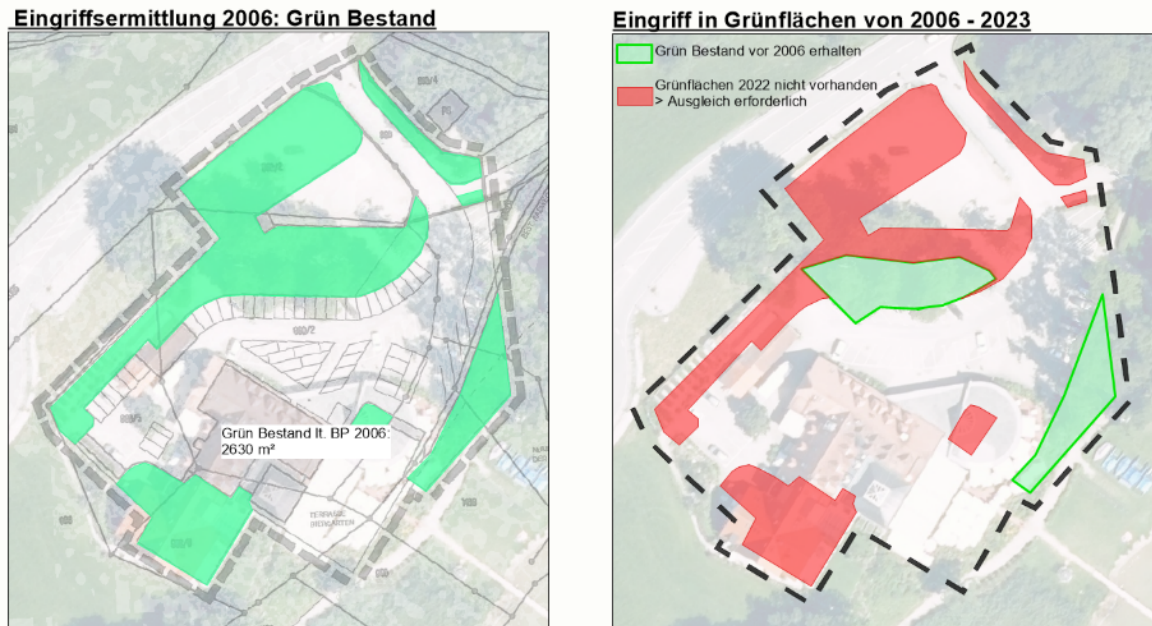


Abbildung 10: Gegenüberstellung des Grünflächenbestandes zum BP von 2006 (li) und 2022 (re) - ohne Maßstab!

Nachbilanzierung der Grünflächen

Eingriffsermittlung lt. BP 2006

| | Fläche | Faktor | Ausgleich |
|---------------------------------------|---------------------|--------|--------------------------|
| Grünflächen im Bestand | 2630 m ² | 0,7 | 1841 m ² |
| Grünflächen nach Planung | 1940 m ² | 0,7 | 1358 m ² |
| Ausgleichsflächenbedarf lt. BP | 690 m ² | 0,7 | 483 m² |

Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2023)

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| Grünflächen Bestand 2023 | 653 m ² | 0 | 0 m ² |
| Grünflächen entfallen | 1930 m ² | 0,7 | 1351 m ² |
| Ausgleichsbedarf tatsächlich | 1930 m² | 0,7 | 1351 m² |

Die Gegenüberstellung des Baumbestandes von 2006 und 2022 ergibt, dass nur 4 Bäume mit StU von 2-3 m, 4 Bäume mit StU 1-2m sowie 3 Stück StU 0,5-1m entfernt wurden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $4 \times 500 \text{ m}^2 + 4 \times 100 \text{ m}^2 = 2.700 \text{ m}^2$. Für Bäume mit StU 0,5-1 m war keine flächenhafte Ausgleichserfordernis festgesetzt, sollten jedoch mittels Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Dementsprechend werden die 4 Bäume mit StU 0,5-1 m in die neue Planung als Ersatzpflanzung übernommen. Alle Bestandsbäume, die bisher nicht gefällt wurden und 2022 aufgenommen wurden, sind Gegenstand der neuen Eingriffsermittlung.

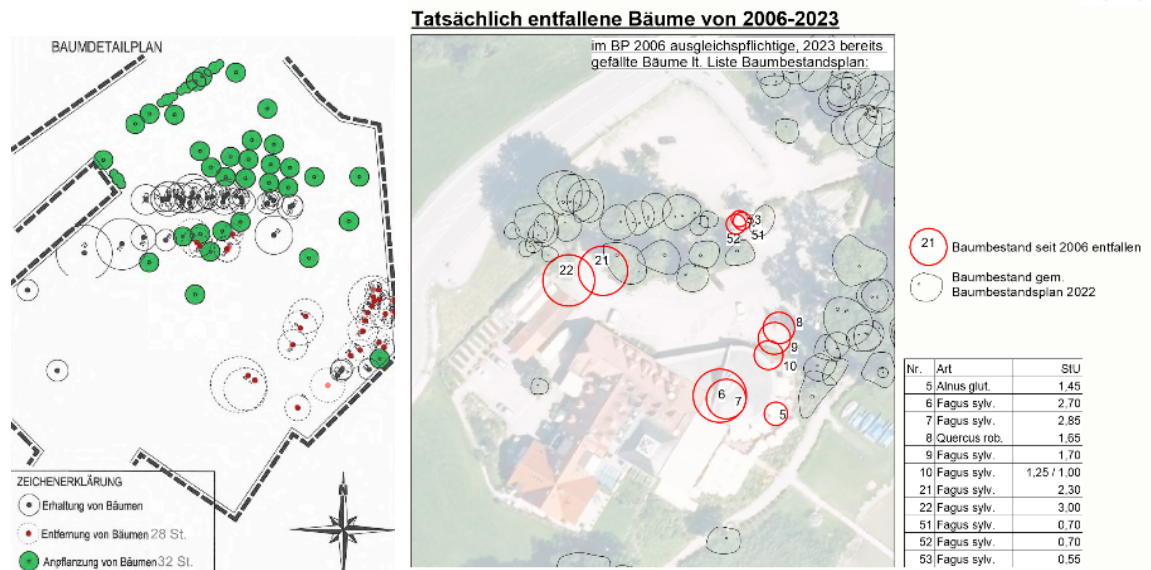


Abbildung 11: Gegenüberstellung Baumdetailplan zum BP 2006 (li) und tatsächlich entfallenen Bäumen 2022 – Abb. ohne Maßstab!

Nachbilanzierung der Bäume

| Eingriffsermittlung lt. BP 2006 | Anzahl | Fläche | Ausgleich |
|---|----------|--------------------|---------------------------|
| Bäume Bestand Umfang 2-3m | 4 Stück | 500 m ² | 2000 m ² |
| Bäume Bestand Umfang 1-2m (15 St. - 3 St.) | 12 Stück | 100 m ² | 1200 m ² |
| Ausgleichsbedarf 2006 | | | 3200 m² |
| Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2023) | | | |
| Bäume tatsächl. entfernt Umfang 2-3m | 4 Stück | 500 m ² | 2000 m ² |
| Bäume tatsächl. entfernt Umfang 1-2m | 4 Stück | 100 m ² | 400 m ² |
| Ausgleichsbedarf tatsächlich | | | 2400 m² |

Ausgleichsbedarf für den BP 2006:

Für die tatsächlichen Eingriffe in den Bestand von 2006 ist für den Ausgleich verlorengegangener Grünflächen von 1.351 m² zuzüglich der 2.400 m² für den entfernten Baumbestand insgesamt eine Kompensation 3.751 m² zu erbringen. Die im BP 2006 festgesetzte Kompensationserfordernis von 2.683 m² wurde bereits 2006 vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Es sind also zusätzlich zum im BP 2006 bilanzierten Ausgleichsbedarf 68 m² Ausgleichsfläche zu erbringen.

Ausgleichsverpflichtung aus BP 2006

| | |
|--|---------------------------|
| Ausgleich für Grünflächen lt. BP 2006 | 483 m ² |
| Ausgleich für Bäume lt. BP 2006 | 3200 m ² |
| Ausgleichsbedarf lt. BP 2006 und vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht | 3683 m² |

tatsächlich zu erfüllende Ausgleichsverpflichtung bis 2022

| | |
|---|---------------------------|
| Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2022) | |
| Grünflächen Ausgleichsbedarf tatsächlich | 1351 m ² |
| Bäume Ausgleichsbedarf tatsächlich | 2400 m ² |
| tatsächlicher Ausgleichsbedarf insgesamt | 3751 m² |
| bereits vom Ökokonto abgebucht | -3683 m ² |
| Differenz zum Ausgleichsbedarf lt. B-Plan 2006 | 68 m² |

1. Änderung 2007

Für die 1. Änderung 2007 besteht eine Ausgleichsverpflichtung für einen bestehenden Einzelbaum mit einer Ersatzpflanzung (siehe Umweltbericht zur 1. Änderung, S. 2, erstellt von Dipl. Ing. A. Zeller, Dipl. Ing. H. Romstätter, Bahnhofstr. 22, 83278 Traunstein, 10.01.2007). Der Baum wurde bisher nicht gefällt und demzufolge auch nicht ersetzt.

2. Änderung 2012

Für die 2. Änderung 2012 besteht eine Ausgleichsverpflichtung für 150qm Eingriffsfläche. Diese Ausgleichserfordernis wurde mit 8 Stück zu pflanzenden standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung, S. 3, erstellt von Dipl. Ing. A. Zeller, Dipl. Ing. H. Romstätter, Bahnhofstr. 22, 83278 Traunstein, 5.11.2012).

Da die Bäume nicht gepflanzt sind, wurde damit der Ausgleich für den Eingriff bisher nicht erbracht und ist dementsprechend nachzubilanzieren. Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2006 wird die Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,7 multipliziert.

Der Ausgleichsbedarf für 2. Änderung 2012 ist entsprechend: $150 \text{ m}^2 \times 0,7 = 105 \text{ m}^2$

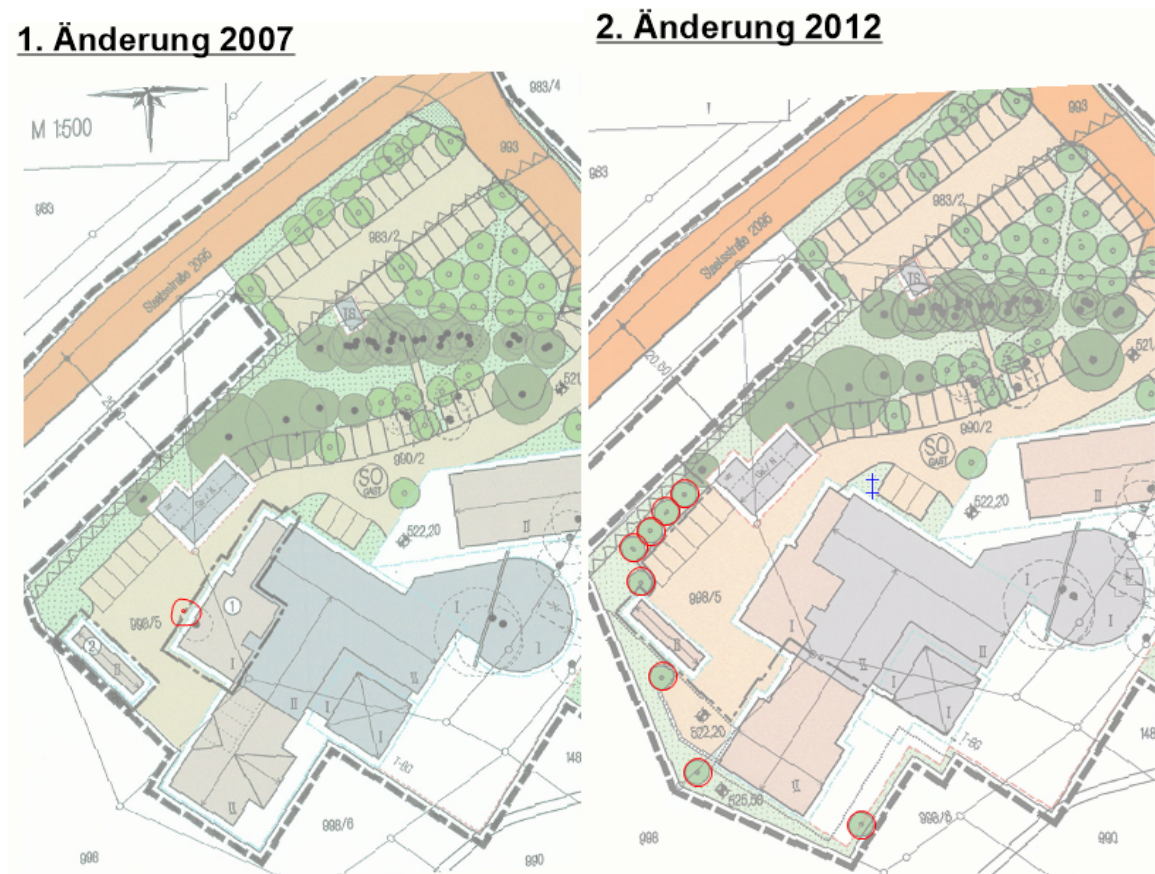


Abbildung 12: Übersicht Nachbilanzierung 1. und 2. Änderung - ohne Maßstab!

Ausgleichsbedarf Nachbilanzierung:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Bebauungsplan 2006 | 68 m ² |
| 1. Änderung 2007 | 0 m ² |
| 2. Änderung 2012 | 105 m ² |
| Summe: | 173 m² |

Der flächenmäßige Ausgleich von 173 m² muss zur Abbuchung vom Ökokonto in Wertpunkte umgerechnet werden. Gemäß den allgemeinen Erfahrungswerten und in Abstimmung mit der UNB Traunstein ist je Quadratmeter ein Ausgleichsbedarf von 6 Wertpunkten anzusetzen. Dementsprechend sind die 173 m² mit 6 Wertpunkten zu multiplizieren. Für die Nachbilanzierung des BP von 2006 inkl. der 1. und 2. Änderung sind 1.038 Wertpunkte zu erbringen.

B.12.2 Bilanzierung im gegenständlichen Verfahren

Aufgrund der komplexen Bestandssituation und der räumlich differenzierten Eingriffe wird der Ausgleich unter Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt.

Bestandsbewertung

Der Bestand wurde 2022 aufgenommen und in Kapitel C.2.1 genauer beschrieben. Die Bewertung für die Eingriffsermittlung erfolgte laut Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Abstimmung mit der UNB Traunstein. Der Bestand wird folgendermaßen eingestuft:

- B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung > 9 WP
- G11 Intensivgrünland im Südwesten > 3 WP
- P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand auf den intensiv gepflegten Grünflächen auf der Süd- und Ostseite des Hotels > 5 WP
- V12 Parkplätze und Erschließungsflächen teilbefestigt auf den mit Kies befestigten Stellplatzflächen im Nordwesten > 1 WP
- keine Wertpunkte sind für folgende vollversiegelten oder bebaute Flächen notwendig:
 - die voll mit Asphalt versiegelten Verkehrsflächen und Parkplätze (V11),
 - den Gebäudebestand inkl. Nebengebäude (X4),
 - die voll versiegelte Hotelterrasse (P5)

Kein Eingriff erfolgt in Biotope und Uferbereiche. Dementsprechend bleiben auch diese ohne Bewertung.



Abbildung 13: Darstellung der Bestandsbewertung, Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

Eingriffsintensität

Der Faktor 1,0 wird für vollständig versiegelte, bebaute oder unterbaute Bereiche verwendet.

- Gebäude, Tiefgarage, Nebengebäude, Terrassen, Erschließungsflächen, Stellplätze

Der Faktor 0,7 wird für teilversiegelte Bereiche oder intensiv genutzte Außenanlagen verwendet.

- Gartenbereich auf nicht unterbauter Fläche mit Terrassen- und Wegeflächen, Stützmauern, Beete mit Zierpflanzen, Schwimmteich

Der Faktor 0,4 wird für gering versiegelte Bereiche oder extensiv genutzte Außenanlagen verwendet.

- Fußwege und FW Zufahrt in Schotterrasen, Spielplatz
- Kein Eingriff / der Faktor 0 wird für Bereiche, in welchen keine Veränderung des Bestandes erfolgt, verwendet.

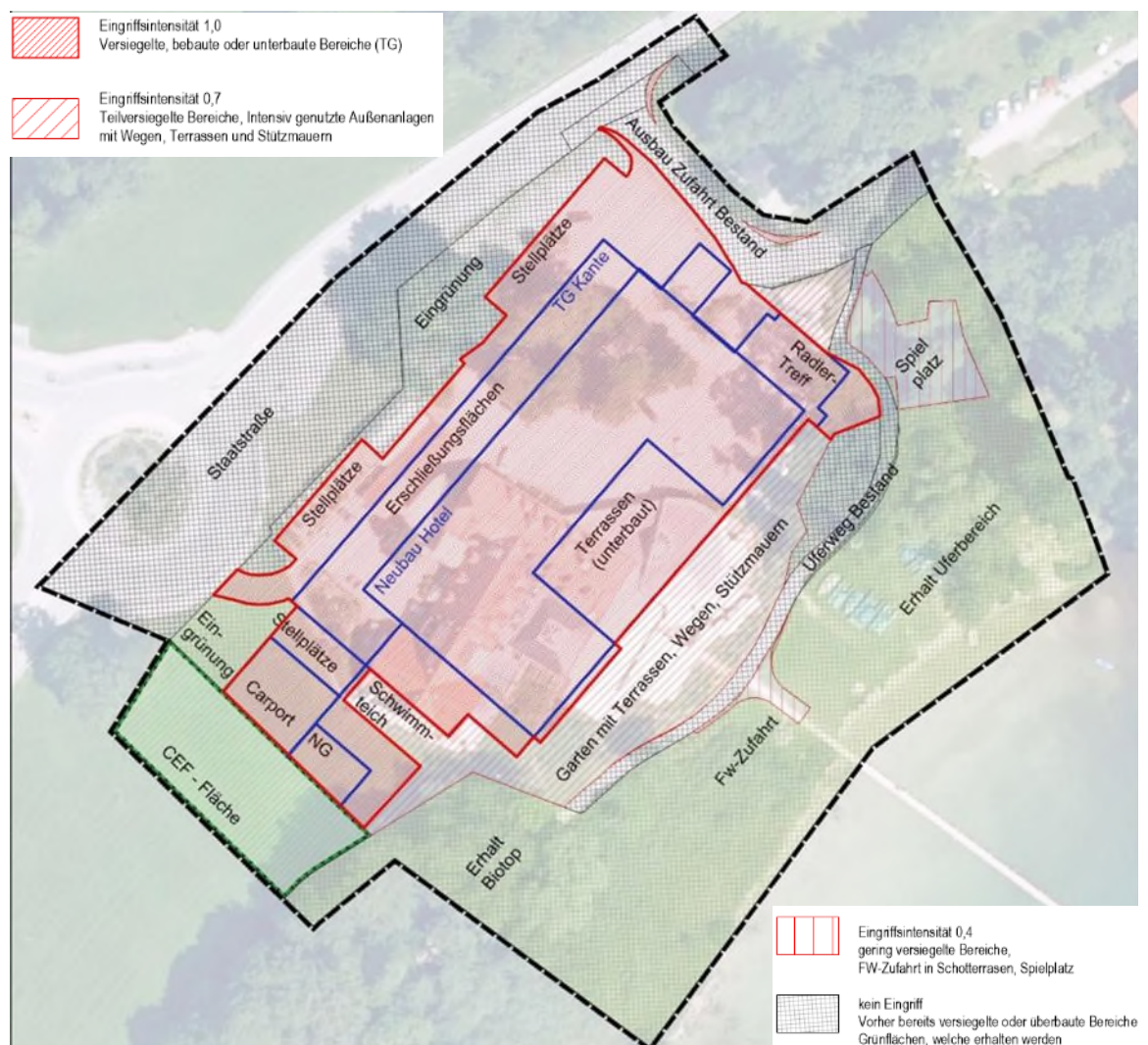


Abbildung 14: Darstellung der Eingriffsintensität, Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird gemäß den Vorgaben der BayKompV folgendermaßen berechnet:

Eingriffsfläche (m²) x Ausgangszustand (WP) x Eingriffsschwere = Ausgleichsbedarf (WP)

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 15.263 Wertpunkten.

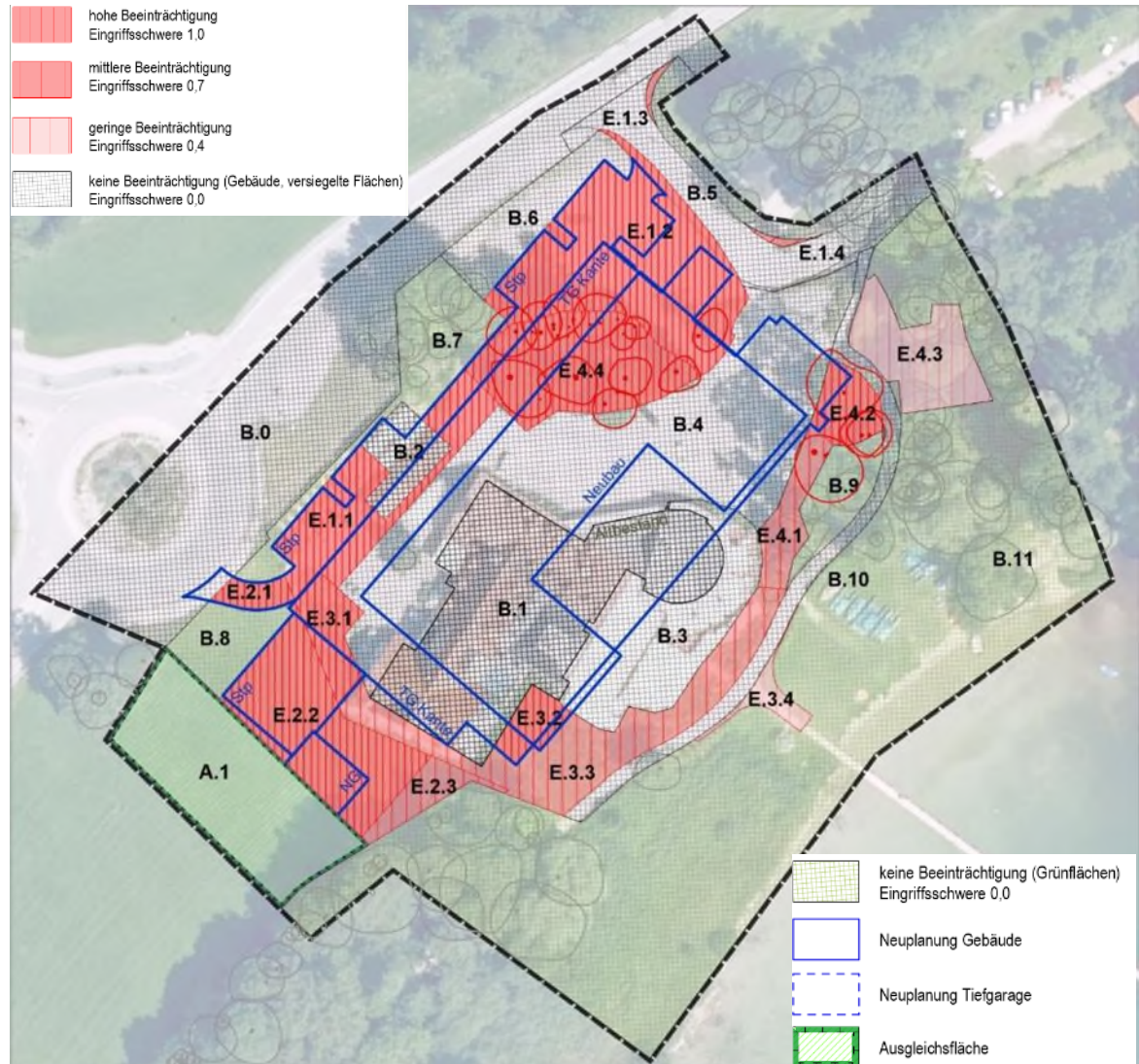


Abbildung 15: Darstellung Eingriffsermittlung in Überlagerung Bestands mit der Intensität des Eingriffes, Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

| ID | Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung – und Bewertung) | Wert- punkte (WP) | Beschreibung des Eingriffes (Wirkung / Prognosezustand) | Eingriffs- schwere | Fläche (m ²) | Ausgleichs- bedarf (WP) |
|-----|---|-------------------------|--|-----------------------|--------------------------|----------------------------|
| A.1 | G11 Intensivgrünland | 3 | Ausgleichsfläche A.1 | 0 | 869 | 0 |
| B.0 | V12 Erschließungsflächen | 1 | Staatsstraße St 2095 | 0 | 2.173 | 0 |
| B.1 | X4 Hotel Altbestand, ohne naturschutzfachliche Bedeutung | 0 | Neubau Hotel | 1 | 1.388 | 0 |
| B.2 | X4 Bestand Nebengebäude | 0 | Neubau Hotel, Zufahrt | 1 | 164 | 0 |
| B.3 | P5 Altbestand Terrassen | 0 | Neubau Hotel | 1 | 632 | 0 |

Gemeinde Seeon-Seebruck

Begründung

| | | | | | | |
|-------|--|---|--|-----|-------|-------|
| B.4 | V11 Asphalt, Verkehrsfläche versiegelt | 0 | Neubau Hotel, Zufahrt | 1 | 1.951 | 0 |
| B.5 | V11 Erschliessung Bestand | 0 | Bestehende Zufahrt, keine Änderung | 0 | 661 | 0 |
| B.6 | V12 Erschließungsflächen und Stellplätze | 1 | Neuanlage Grünfläche (Eingrünung) | 0 | 292 | 0 |
| B.7 | B312 Nördliche Baumgruppe, Grünfläche | 9 | Grünfläche bleibt erhalten | 0 | 412 | 0 |
| B.8 | G11 Intensivgrünland | 3 | Grünfläche (Eingrünung) | 0 | 198 | 0 |
| B.9 | B312 Baumbestand, Grünfläche Bestand | 9 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 191 | 0 |
| B.10 | V12 Uferweg Bestand | 1 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 337 | 0 |
| B.11 | L233 Grünfläche Komplex Wiese mit Baumbestand | 8 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 5.258 | 0 |
| E.1.1 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Neubau Hotel, TG, Erschließung und Stellplätze | 1 | 411 | 411 |
| E.1.2 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Neubau Hotel, TG Zufahrt, Erschließung und Stellplätze | 1 | 947 | 947 |
| E.1.3 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Ausbau bestehende Erschließungsflächen | 1 | 11 | 11 |
| E.1.4 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Ausbau bestehende Erschließungsflächen | 1 | 10 | 10 |
| E.2.1 | G11 Intensivgrünland | 3 | Erschließung | 1 | 65 | 195 |
| E.2.2 | G11 Intensivgrünland | 3 | Nebengebäude mit Terrassen, Carport/ Stellplätze, Stützmauern, Abgrabungen | 1 | 583 | 1.749 |
| E.2.3 | G11 Intensivgrünland | 3 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern | 0,7 | 108 | 227 |
| E.3.1 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Stellplätze, z.T. unterbaut | 1 | 144 | 720 |
| E.3.2 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Neubau Hotelgebäude, Terrassen | 1 | 96 | 480 |
| E.3.3 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern, Schwimmteich | 0,7 | 592 | 2.072 |
| E.3.4 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand, Fußweg | 5 | Fußweg, FW Zufahrt | 0,4 | 63 | 126 |
| E.4.1 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern | 0,7 | 152 | 958 |
| E.4.2 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Hotel Terrasse, Zugang Radler-Treff | 1 | 133 | 1197 |
| E.4.3 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Fußweg, FW Zufahrt, Spielplatz | 0,4 | 331 | 1192 |

| | | | | | | |
|-------|--|---|-----------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| E.4.4 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Neubau, TG und Erschließung | 1 | 552 | 4.968 |
| | | | | | 18.724 m² | 15.263 WP |

B.12.3 Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird im Folgenden verbal-argumentativ ermittelt.

Das Landschaftsbild ist durch den bestehenden Hotel- und Restaurantkomplex mit großen Parkplatzflächen bereits stark vorgeprägt. Durch den Erhalt Baumbestandes im Südwesten und Nordosten kann von mehreren Seiten auf eine bestehende Eingrünung zurückgegriffen werden. Die neue Planung wird das bestehende Landschaftsbild trotzdem beeinflussen. Darum sind in den Festsetzungen des B-Planes Eingrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um die Auswirkungen zu minimieren.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, das neue Gebäude und das Umfeld so zu gestalten, dass es sich bestmöglich in das Landschaftsbild einbettet. Mittels Höhenfestsetzungen zum Baukörper wird dieser bestmöglich in die Topografie eingebunden. Die Fußbodenoberkante wurde bewusst so gewählt, dass sich kein zu hohes Plateau zum See hin ergibt. Der Südwestliche Hügel wirkt als Sichtschutz. Bei der Festsetzung der Firsthöhe wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhe unter den bestehenden Baumwipfel bleibt. Durch die Reduktion mehrerer unterschiedlicher Gebäude auf einen einzelnen Baukörper wird das Erscheinungsbild ruhiger. Die Verwendung einheitlicher, heimischer Baumaterialien und die Orientierung an bestehenden Bautypologien schafft Bezüge zur umgebenden Kulturlandschaft. Die transparente Fassadengestaltung nimmt die Dominanz des Gebäudes zurück. Die Eingrünung durch heimische Bäume mit Vorgaben zu Pflanzgrößen, Qualität und Herkunft reduziert die Wirkung des Baukörpers auf die Umgebung.

Die oberirdischen Stellplätze wurden auf ein Minimum reduziert und sind durch die Festsetzung von Baumstandorten auf den Stellplatzflächen und Dachbegrünung eines Carports landschaftsbildverträglicher gestaltet.

Mit strikten Festsetzungen zu Einfriedungen, Böschungsneigungen und Stützmauern wird die Außenwirkung der Freiraumgestaltung dem landschaftlichen Kontext gerecht. Der Gartenbereich im Westen mit Stützmauern und Schwimmteich wird von außen kaum sichtbar sein. Terrassen und Zugänge zum See hin sind notwendig und prägen bereits im Bestand das Erscheinungsbild. Durch die Grünflächen und Bäume im Uferbereich wird die Wirkung zum Ufer hin abgeschwächt.

Fazit: Aufgrund des umfänglichen umgebenden Baumbestandes und den oben aufgeführten Bebauungskonzept integrierten Vermeidungsmaßnahmen besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild.

B.12.4 Nachweis des Ausgleichsbedarfs

Für die Eingriffe der gegenständlichen Bebauungsplanung sind insgesamt 15.263 Wertpunkte als Ausgleich zu erbringen. Zudem besteht gemäß der Nachbilanzierung eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. und 2. Änderung) von insgesamt 1.038 Wertpunkten.

Der ermittelte Bedarf wird folgendermaßen erbracht:

- Über die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche A.1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 4.345 WP
- Ökokonto-Fläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut: 10.918 WP + 1.038 WP = 11.956 Wertpunkte

Der Eingriffsbereich liegt im Naturraum D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“. Grundsätzlich sollten die Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum liegen. Die Ökokonto-Fläche in Matzing liegt zwar im benachbarten Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, jedoch lediglich ca. 10 km vom Eingriffsort entfernt und unmittelbar an der Grenze zum Naturraum D66. Aus fachlicher Sicht kann in diesem Fall die Ausgleichsfläche auch aus dem angrenzenden Naturraum Anwendung finden. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein entsprechend abgestimmt.

Ausgleichsfläche A.1 / CEF Fläche (Habitat Zauneidechse)

Fl.Nr. 998/9 Gemeinde Seeon-Seebruck, Gemarkung Seebruck

Die Fläche von 869m² liegt im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans und wird planungsrechtlich dementsprechend gesichert. Es wird ein Ausgleich im Wert von 4.345 WP abgedeckt.

Die Fläche stellt neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche eine CEF-Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dar. Artenschutzmaßnahmen können, sofern die fachlichen Voraussetzungen erfüllt sind, auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Der Rechtsgedanke des § 15 Abs. 2 S. 4 BNatSchG findet auch insoweit entsprechende Anwendung.

Auch mit Blick auf den sparsamen Umgang mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB in entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 3 BNatSchG bietet sich damit die Möglichkeit einer multifunktionalen Eignung zur Stärkung und Sicherung der Biodiversität im Siedlungsbereich.

Entwicklungsziel:

Ziel ist ein möglichst kleinräumiges und vielfältiges Mosaik aus verschiedenen Habitatstruktur-Elementen für die Zauneidechse zu schaffen, das Möglichkeiten zur Jagd, Versteck, Überwinterung und Fortpflanzung dient.

Unter Beachtung des Zweckes der CEF-Fläche für Zauneidechsen ist auch das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche definiert. Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag ist ein strukturreiches Habitat mit heimischen Sträuchern, Altgrasbereichen, ext. Grünland sowie Stein- und Totholzhaufen zu schaffen. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU ist die Einordnung in die Liste 1c zutreffend:

- artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte
- Gebüsche und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten trocken-warmer Standorte

Nach der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV ist die Einordnung in K12 „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren“ zutreffend.

Dementsprechend wird das Entwicklungsziel folgendermaßen festgesetzt:

K121 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte, 8 WP

Ausgangszustand:

Intensivgrünland (G11), 3 WP

Aufwertungspotenzial:

| Flächengröße | Ausgangszustand | Zielzustand | Aufwertungspotenzial |
|-------------------|-------------------------------------|--|---|
| 869m ² | Intensivgrünland G11 3 WP | Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte K121 8 WP | 5 WP x 869m ² = 4.345 WP |

Entwicklungsmaßnahmen:

Folgende Festsetzungen und Regelungen sind im Bebauungsplan getroffen bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt um die Fläche als CEF- und als Ausgleichsfläche zu nutzen:

Einschränkung der Nutzung:

- Die Fläche ist klar abzugrenzen gegen eine Nutzung durch Hotelgäste (Zaun bzw. Abspannung) sowie gegen die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Beeinträchtigungen durch die Baustelle.
- Es sind keine Gehwege, Terrassen, Aufenthaltsplätze oder sonstige Einbauten in der Fläche zu zulässig.
- Das Beleuchtungskonzept von Hotel- und Garten-Bereich ist so zu gestalten, dass die CEF-Fläche nicht beleuchtet wird.
- Es sind keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel zulässig.

Herstellungsmaßnahmen:

Die Herstellung erfolgte bereits im Sommer/Herbst 2022 im Zuge der vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.

- Anpflanzung eines Strauchsaumes mit 75 Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Arten autochthoner Herkunft als Versteckmöglichkeit für Zauneidechsen. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Artenauswahl: Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Purpur-weide (*Salix purpurea*), Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), verschiedenen Wild-Rosen (*Rosa spec.*), Kratz-beere (*Rubus caesius*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

Flächenanteil ca. 20-25%

- Anlage von 5-6 Steinhauften in Kombination mit Totholz/Baumstubben als Sonnen-/Schattenplätze und Versteckmöglichkeiten. Die Gesteinsschüttungen aus größeren Steinen sind zur Überwinterung ca. 100 cm in den Boden einzugraben. Ggf. ist darunter zur Frostsicherheit eine Drainage aus Sand/Kies vorzusehen.

Das Aushubmaterial wird auf der Nordseite des Haufens aufgeschüttet und mit einer Wiesenansaat angesät, um eine artenreiche Begrünung sicher zu stellen. In den Randbereichen ist außerdem eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen, um den Tieren genügend Deckung anzubieten.

Der Steinhauften ist locker mit Ästen abzudecken. Ast- und Reisighaufen sind zu verdichten, damit möglichst kleine, für Zauneidechsen noch passierbare Zwischenbereiche entstehen. Die Sonnenplätze sollten sowohl nach Osten und Westen (Nutzung vor- und nachmittags) als auch nach Süden (Nutzung insbesondere an kalten Tagen) exponiert werden.

Flächenanteil ca. 5%

- Im Randbereich der Steinhauften ist ein 2 m breiter und 50 cm dicker Sandkranz anzulegen. Zudem ist die Anlage von 3-4 Sandlinsen als vegetationsfreie Magerstandorte mit grabbarem Sand (gewaschener Sand (0/4 mm)) bis zur Frosttiefe zur Eiablage der Echsen erforderlich. Die Sandlinsen sind vegetationslos zu entwickeln und entsprechend von Ansaat und Bewuchs freizuhalten.

Flächenanteil ca. 5-10%

- Anlage von vegetationsfreien Magerstandorten aus Feinkornarmen Riesel/Bahnschotter als Jagdrevier und als Versteckmöglichkeit.

Flächenanteil ca. 10%

- Flächen mit extensivem Grünland dienen als Jagdrevier. Ihr Flächenanteil sollte ca. 50% betragen.

Im zentralen Bereich ist der Oberboden abzuschleifen und mit ca. 15cm Kies zu ersetzen. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für Magerrasen/ artenreiches Grünland anzusäen.

Flächenanteil ca. 30%

Zur Extensivierung und Aushagerung ist das bestehende Grünland im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen 2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Flächenanteil ca. 20%

Die Bepflanzung mit Bäumen an der Nordgrenze gemäß Vorhabensplan ist für die Funktion der Ausgleichs- und CEF-Fläche nicht zwingend erforderlich, wird allerdings zur Eingrünung des Bauvorhabens notwendig. Dementsprechend ist die Pflanzung erst bei Herstellung des Vorhabens notwendig und wird in den Festsetzungen zur Baumpflanzung im B-Plan geregelt.

Erhaltungspflege:

Um die Funktion des Ersatzlebensraum dauerhaft zu erhalten ist die Fläche entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Folgende Maßnahmen sind dazu im Artenschutzfachbeitrag und in den Hinweisen des B-Planes angeführt:

- Gehölzpflege: Sträucher und Gehölze sind alle 3 bis 5 Jahre je nach Beschattungsgrad der Fläche abschnittsweise auszulichten bzw. auf den Stock zu setzen. Eine Beschattung der Fläche von mehr als 40% ist zu vermeiden.
- Mahd der Altgrasflächen: Abschnittsweise Mahd (max. 30% der Fläche) einmal im Winterhalbjahr, Schnitthöhe mind. 10 cm, besser 15 cm, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8. Mulchen ist unzulässig.
- Turnusmäßige und abschnittsweise Mahd von Randstrukturen, Übergangsbereichen und Säumen der Bereiche um Bäume oder Sträucher alle zwei Jahre, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.
- Die Mahd ist nur mit Freischneider, Motorsense oder Balkenmäher zum Schutz der Kleintiere zulässig
- Offenhaltung der Sandbereiche durch Abharken der Streuauflage oder abschnittsweises Abschleifen bzw. Abplaggen des Oberbodens
- Austausch von zersetztem Totholz

Monitoring:

Alle drei Jahre sind die Flächen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein ist über die Ergebnisse zu informieren.

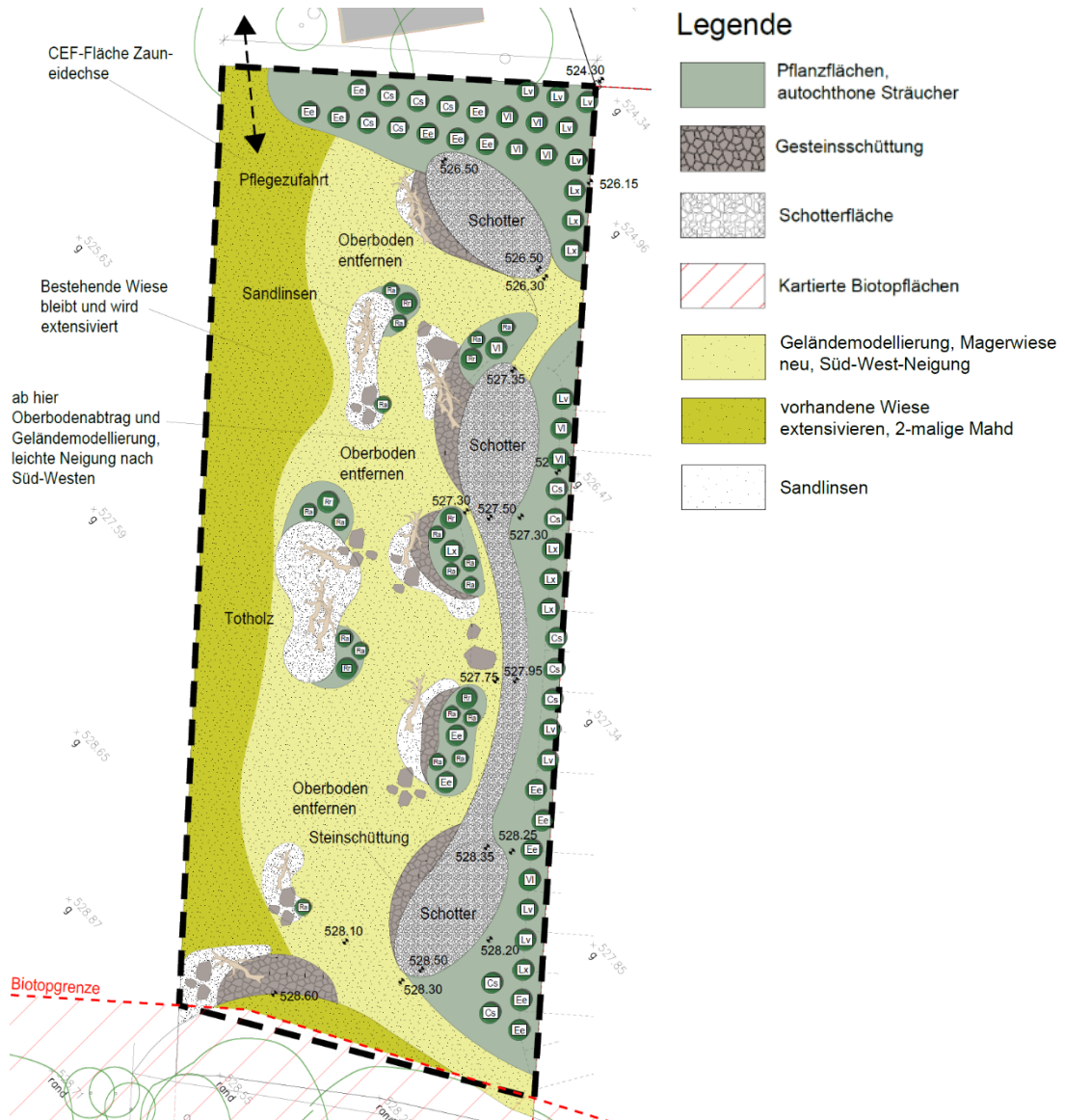


Abbildung 16: Ausschnitt Ausführungsplanung, CEF Fläche Zauneidechsenhabitat, A. Oberbauer, 16.11.2022

| Kürzel | Pflanzenname | Qualität | | | | Stück |
|-------------------------------|--------------------|----------------|--------|-------|--------|-----------|
| | | | Höhe | Blüte | Zeit | |
| Sträucher | | | | | | |
| Cs | Cornus sanguinea | v. Str. 60-100 | 4-6m | weiß | III-IV | 12 |
| Ee | Eunymus europaeus | v. Str. 60-100 | 2-3m | gelb | V-VI | 14 |
| Lv | Ligustrum vulgare | v. Str. 60-100 | 2-5m | weiß | VI-VII | 10 |
| Lx | Lonicera xylosteum | v. Str. 60-100 | 2-3m | weiß | V-VI | 8 |
| Ra | Rosa arvensis | v. Str. 40-60 | 1-1,5m | weiß | VII | 18 |
| Rr | Rosa rubiginosa | v. Str. 60-100 | 2-3m | rosa | VI-VII | 6 |
| VI | Viburnum lantana | v. Str. 60-100 | 2-3m | weiß | V | 8 |
| Stück pro Pflanzgruppe | | | | | | 76 |

Ausgleichsfläche Ökokonto

Der noch fehlende Ausgleich soll auf der Ökokontofläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut erbracht werden.

Auf dieser Fläche werden 10.918 Wertpunkte aus der vorliegenden Eingriffsplanung abgebucht. Zudem besteht gemäß der Nachbilanzierung eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. und 2. Änderung) von insgesamt 1.038 Wertpunkten. Insgesamt sind auf der Ökokonto-Fläche 11.956 Wertpunkte abzubuchen.

Grundeigentümer, Kontoinhaber und Maßnahmenträger der Fläche ist meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Tegernseestraße 20, 83022 Rosenheim.

Für die Gestaltung und Entwicklung der Fläche wurde ein Maßnahmenkonzept sowie eine Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustandes durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein abgestimmt.

Die Fläche liegt nicht im Gemeindegebiet Seeon-Seebruck und kann somit nicht im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Ausgangszustand:

Es handelt sich um Ruderalfluren im Siedlungsbereich. Die Vegetation ist dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, artenarm nach BayKompV mit 4 Wertpunkten (WP) zuzuordnen.

Entwicklungsziel:

Das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept sieht im Wesentlichen eine artenreiche Blumenwiese vor, die durch unterschiedlich lange Heckenstücke gegliedert ist. An den wärmebegünstigten Südrändern der Hecken sind immer wieder Sandlinsen als Strukturelemente vorgesehen. Die lockeren Sandhaufen dienen beispielsweise Zauneidechsen und auch grabenden Insektenarten als Möglichkeit zur Eiablage. Des Weiteren wird Totholz in Form von Wurzelstöcken und Baumstämmen und auch als Reisighaufen in die Hecken eingebracht. Im Mittelteil der Fläche tragen größere Linsen aus Grobkies zur weiteren strukturellen Ausstattung der Fläche bei, die mehreren Tierarten Unterschlupf und Versteckmöglichkeit bieten.



Abbildung 17: Auszug aus Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche Sanierungsfläche Kaltenhauser, Flur-Nr. 4472 und 55, Gemarkung Marzing, Stadt Traunreut, erstellt: Büro Schuardt

| Ausgangszustand | | | Zielzustand | | | | | | |
|--|--|----|-------------|---|----|--------|------------|-----------------------|----------------------------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Code | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Abzug* | Aufwertung | Fläche m ² | prognostizierte Aufwertung in WP |
| P432 | Ruderalflächen im siedlungsbereich, artenarm | 4 | G212 | mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 8 | -1 | 3 | 4.810 | 14.430 |
| P432 | Ruderalflächen im siedlungsbereich, artenarm | 4 | B112 | mesophile Gebüsche/ Hecken | 10 | -1 | 5 | 1.050 | 5.250 |
| Summe | | | | | | | | 5.860 | 19.680 |
| *Abzug: auf Grund der isolierten Lage und der zu erwartenden Störungen | | | | | | | | | |

Mit Satzungsbeschluss wird die genaue Abgrenzung der erforderlichen Ausgleichsfläche für das hier gegenständliche Vorhaben ergänzt.

Herstellungs- und Erhaltungspflege:

Angaben zu Herstellung, Pflege sowie Verzinsung sind der Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche Sanierungsfläche Kaltenhauser, Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut, erstellt: Büro Schuardt, 24.05.2023 zu entnehmen.

B.13 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

In Abwägung mit unbedingt notwendigen Nutzungsansprüchen (regelmäßige Schneeräumung etc.) sind sickerfähige Beläge festgesetzt. Somit wird, auch im Rahmen der Starkregenereignissen der Oberflächenabfluss minimiert.

Durch die Sicherstellung eines umfangreichen Baumbestandes (Baumerhalt und Neupflanzungen) im Planungsgebiet kann eine üppige Durchgrünung gewährleistet bleiben. Die Bäume sorgen für Verschattung, Verdunstungskälte und einen längeren Rückhalt von Niederschlagswässern im Planungsgebiet. So verbessern sie insbesondere im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Mikroklima.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert die versiegelten Oberflächen und vegetationslosen Flächen. Dies führt ebenfalls zu einer Minimierung des Oberflächenabflusses und einer Verbesserung des Mikroklimas.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend, an der vermehrten Oberflächenabfluss angepasste Bauweise möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Durch den Ersatzneubau an einer bereits baulich geprägten Stelle an bestehender Erschließung wird mittelbar neuen Entwicklungen in heute unbebauten, zusammenhängenden Naturräumen vorgebeugt.

Im Rahmen eines kompakten Baukörpers werden gute Voraussetzung für eine möglichst Effiziente und Klimafreundliche Beheizung des Baukörpers geschaffen. Durch die Nutzung von Photovoltaik wird direkt im Planungsgebiet erneuerbare Energie erzeugt.

Die Gebäudetemperierung wird nun über eine Wärmepumpe für die Grundlast und einen Pellestkessel für die Spitzenlast komplett aus erneuerbaren Quellen bestritten, bzw. ist dies möglich, so ausschließlich Ökostrom bezogen wird.

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

Eine Ermittlung der Auswirkungen kann, da es sich um einen Bebauungsplan handelt und somit nur ein baulicher Rahmen vorgegeben wird, nur 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.

Durch die vorgesehene Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung kompakten Baukörper und das geplante Haustechnikkonzept mit Wärmepumpe und Pelletskessel (Erneuerbare Energieversorgung möglich) steht das Vorhaben der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich ist heute 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 überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich 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. Die bestehenden Bäume welche nicht erhalten werden können, werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Somit steht die Planung 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.14 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die wesentlichen Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Ersatzneubau und Erweiterung eines bestehenden Gastronomie und Hotelbetriebs
- Bauliche Entwicklung im Landschaftsschutzgebiet
- Erhöhung der zulässigen Grundfläche von 2.300 auf 3.900 m²
- Erhöhung der möglichen Geschossfläche von ca. 3.840 m² auf ca. 9.000 m²
- Fällung von 17 Bäumen, Neupflanzung von 37 Bäumen, 7 Kleinbäume und 14 Ergänzungspflanzungen unter Bestandsbäume
- Sicherung der Erschließung des Planungsgebiets und des Chiemseeuferweges
- Wirksamer Schutz des Chiemseeuferbereichs vor baulichen Eingriffen
- Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes (dennoch ist eine entsprechende Ausnahme aufgrund zeitlicher Rahmenbedingungen erforderlich)

B.15 Flächenbilanz

| Flächenbezeichnung | Fläche ca. | Anteil an der Gesamtfläche ca. |
|---|-----------------------------|--------------------------------|
| Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück) | 8.189 m ² | 44 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 2.917m ² | 16 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ | 491 m ² | 3 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fahrradstellplatz“ | 57 m ² | 0 % |
| Private Grünflächen | 2.158 m ² | 12 % |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als "Eingrünung" | 660 m ² | 4 % |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | 319 m ² | 2 % |
| CEF-Fläche | 869 m ² | 5 % |
| Wasserfläche des Chiemsees | 314 m ² | 2 % |
| Biotopflächen | 2.753 m ² | 15 % |
| Bruttobauland (Planungsgebiet): | 18.727 m² | 100 % |

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan „Malerwinkel“ von 2006 bereits als Sondergebiet „Gastronomie“ festgesetzt.

Um ein noch differenzierteres, touristisches Gesamtkonzept anbieten zu können, soll das bestehende Gebäude abgebrochen und durch einen modernen Neubau ersetzt werden.

Die „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ hat die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß §12 BauGB beantragt.

Im Bereich des Sondergebietes soll ein Hotel mit Restaurant, Spa-Nutzung und weiteren flankierenden Nutzungen sowie eine Tiefgarage entstehen. Die Anlage ist als touristisches und gastronomisches Gesamtkonzept konzipiert.

Dem folgend hat die Gemeinde Seeon-Seebruck dem Antrag der „Hotel Restaurant Malerwinkel GmbH“ für das neue Konzept stattgegeben und am 02.06.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB beschlossen. Im Rahmen mehrerer Befassungen des Gemeinderats wurde das vorliegende Konzept, insbesondere im Hinblick auf eine Reduzierung des Eingriffs und die Verträglichkeit mit den umgebenden, hochwertigen Naturräumen und dem einzigartigen Landschaftsbild weiterentwickelt.

Im Rahmen des hier gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Vorhabens geschaffen.

Bei der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB) die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Um die Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Schutzgüter abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig. Die Einhaltung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 zuletzt geändert 2023, gibt die Erstellung eines Umweltberichtes vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Plankonzept eingeflossen und im vorliegenden Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert.

Grundlage des Umweltberichts nach § 2a BauGB ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf inkl. Vorhabenplanung sowie Fachgutachten und Informationen, die während der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erstellt und benutzt wurden.

C.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Lage und Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Naturraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (Nr. D66 nach Ssymank, siehe FIS-Natur) und damit in der kontinentalen biogeographischen Region. Es befindet sich im Bereich des TK-Blattes 8040 (Eggstätt) und im Gemeindegebiet von Seeon-Seebruck, Gemarkung Seebruck, Landkreis Traunstein. Im Nordwesten führt die St2095 am Plangebiet vorbei, an die sich Grünland und Ackerflächen anschließen. Im Südosten erstreckt sich das Ufer des Chiemsees, das südlich des Plangebietes von einem Schilfgürtel und nördlich mit Gehölzbeständen bewachsen ist. Südwestlich befinden sich Wiesen und Gehölzbestände mit einem Fuß- und Radweg entlang des Seeufers. Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Lienzinger Bach begrenzt, der hier in den Chiemsee mündet.

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“

Zentrales Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Malerwinkel“ ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Fremdenverkehrsvorhabens. Diese Nutzung soll durch flankierende Nutzungen insbesondere aus dem Bereichen Spa und Gastronomie ergänzt werden. Das Baugrundstück ist dem folgend als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ festgesetzt. Das Maß der Nutzung ist durch eine maximale Grundfläche von 3.900 m² mit Überschreitungsmöglichkeiten bis zu 80 % durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 BauNVO, absoluten Oberkanten der Wandhöhen, sowie einem maximal zulässigen obersten Gebäudepunkt festgesetzt.

Darüber hinaus sind Detailfestsetzungen zu Abstandsflächen, Nebenanlagen und Garagen, Dächer, Einfriedungen und Einfassungen, Grünordnung, Artenschutz, Ausgleichsflächen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie dem Immissionsschutz getroffen.

Das Vorhaben ist im Rahmen eines Vorhabenplans und einer Vorhabenbeschreibung im Detail präzise definiert.

Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Staatsstraße St2095. Diese besteht bereits und verläuft entlang der kompletten nördlichen und nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs.

Eine Erschließung mit technischer Infrastruktur (Kanal, Strom, Telekommunikation, Frischwasser etc.) erfolgt über bestehende Leitungen im Planungsgebiet.

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

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 2 ha und liegt im Gemeindegebiet von Seon-Seebruck im Landkreis Traunstein.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freiflächen vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit. Die Regelungsinhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 97 legen Bodennutzungen in folgendem Umfang fest:

| Flächenbezeichnung | Fläche ca. |
|---|-----------------------------|
| Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück) | 8.189 m ² |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen | 2.917m ² |
| Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer | 548 m ² |
| Grünflächen | 3.137 m ² |
| CEF- und Ausgleichs Fläche | 869 m ² |
| Wasser- und Biotopflächen | 3.067 m ² |
| Bruttobauland (Planungsgebiet): | 18.727 m² |

Insgesamt erhöht sich Nutzung und damit die versiegelte und überbaute Fläche gegenüber dem Altbestand um ca. ein Drittel.

Durch die neugebaute Tiefgarage kann die benötigte versiegelte Fläche für Stellplätze reduziert werden. Die bestehende Staatstraße und Gemeindestraße werden als Erschließung genutzt. Die Uferbereiche im Osten und Biotop im Norden und Süden bleiben vor Eingriffen bewahrt.

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 2 (G): Die Siedlungstätigkeit in der Region soll an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition der Teilräume der Region 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

Das Planungsgebiet ist im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan, als „Sondergebiet Gastronomie“ dargestellt.

Da die Zielsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach §8 Abs. 3 BauGB geändert. In diesem Rahmen wird der gesamte Vorhabenbereich als „Sonderbaufläche Hotel- und Gastronomiebetrieb“ dargestellt.

Schutzgebiete

Das Plangebiet 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 Landschaftsgebietes „Chiemsee und Ufergebiete“ vor allem:

- Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere die ökologisch wertvollen Schilf- und Verlandungsbereiche, Uferwaldungen, 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.

Das Vorhaben bedarf einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 1 Ziffer 1 Chiemsee-Schutzverordnung. Nach § 7 Abs. 1 der Verordnung kann 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 gestellt werden. Eine Abstimmung mit dem LRA Traunstein hinsichtlich einer Befreiung von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes erfolgte bereits während dieses Verfahrens, um beim „Hineinplanen in die Befreiungslage“ möglichst große Sicherheit zu erlangen. Dementsprechend liegt der Antrag in seiner derzeitigen Fassung auch als Anlage dem B-Plan bei.

Die Verträglichkeit des Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete gemäß § 34, Abs. 3 BNatSchG wurde in einer Natura 2000-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Malerwinkel“ geprüft und wird im Umweltbericht erläutert.

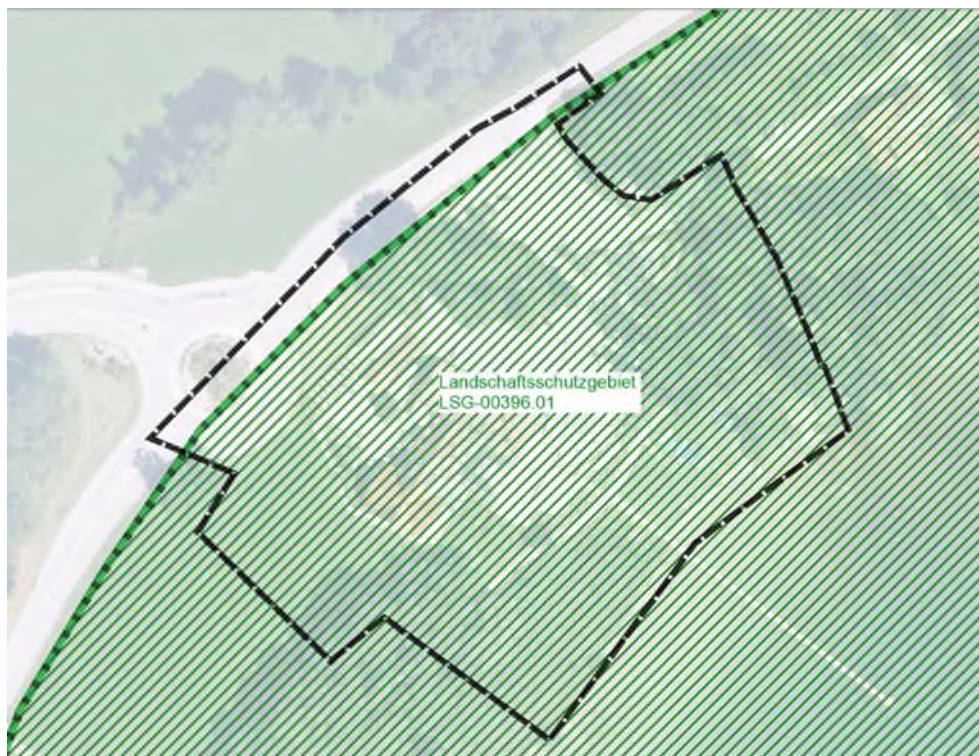


Abbildung 18: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung - grün schraffiert) - ohne Maßstab!



Abbildung 19: FFH und Vogelschutzgebiet rot schraffiert - ohne Maßstab!

Biotopkartierung

Direkt an das Plangebiet angrenzend liegen die biotopkartierten Flächen des „Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach“ (Nr. 8040-0053), die nördlich des Plangebietes aus einem Seeuferwald mit Erlen und Eschen und z.T. Altbäumen bestehen. Südlich des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebietes 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 wechsellrockenen Pfeifengraswiesen. Im Nordwesten des Plangebietes, ca. 680 m davon entfernt, liegt das Hochmoor „Burghamer Filz westlich Seebruck“ (Nr. 8040-0055).

Auszug aus der amtl. Biotopkartierung

Östlich: 8040-0053-004 CHIEMSEE-NORDWESTUFER BEI LAMBACH Wald (100%), Östlich des Hotels verläuft der Lienzinger Bach. Der biotopkartierte Bereich berührt randlich die Grenze des Geltungsbereiches (8040-0053-004 Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach, Wald).

Südwestlich: 8040-0053-005 CHIEMSEE-NORDWESTUFER BEI LAMBACH Großröhrichte (20 %); Gewässer-Begleitgehölze, linear (10 %); Wärmeliebende Gebüsche (10 %)

- Tfl. 05: Südl. Malerwinkel: Das markante, aus der spät- bis postglazialen Brandungstätigkeit hervorgegangene Steilufer (GANSS 1983: 60) wird von einem Seeleitenwald eingenommen. Aufgebaut wird er von Buche (dominant) und Eiche; beigemischt sind Bergahorn, Kiefer und Fichte; der Unterwuchs ist eher spärlich, z.B. mit Efeu und Liguster. Am Oberrand zum Grünland ist ein lückiger Gebüschmantel ausgebildet. Der fließende Übergang zwischen diesem Leitenwald und den Weichholzaueresten ist am Hangfuß durch den Chiemsee-Rundweg (Fuß- und Radweg) unterbrochen. In den Ufer-Auwaldresten finden sich Eschen,

Silberweiden und Erlen. Die Bestände weisen im Unterwuchs ein Mosaik aus Röhricht, Großseggenbeständen und Winterschachtelhalm-Herden auf. Seewärts ist ein bis 3 m hoher Schilfgürtel vorgelagert. Die Bestände sind mehrfach durch Bootsliegeplätze unterbrochen und in deren Umgebung zertreten. (Quelle: Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, FIN-Web-Abfrage)

Anpassung Biotopgrenze 8040-0053-005 Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach

Die in der Biotopkartierung dargestellte, „wurmformige“ Biotopfläche 8040-0053-005 im Süden des Geltungsbereiches entspricht nicht der Realität. Das Biotop besteht flächig zwischen dem Waldsaum des Hangwaldes im Westen und dem Seeufer im Osten. Nach einer Ortsbegehung sowie einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein wurde der Darstellungsfehler korrigiert. Das Biotop wird nun entsprechend als Fläche dargestellt.

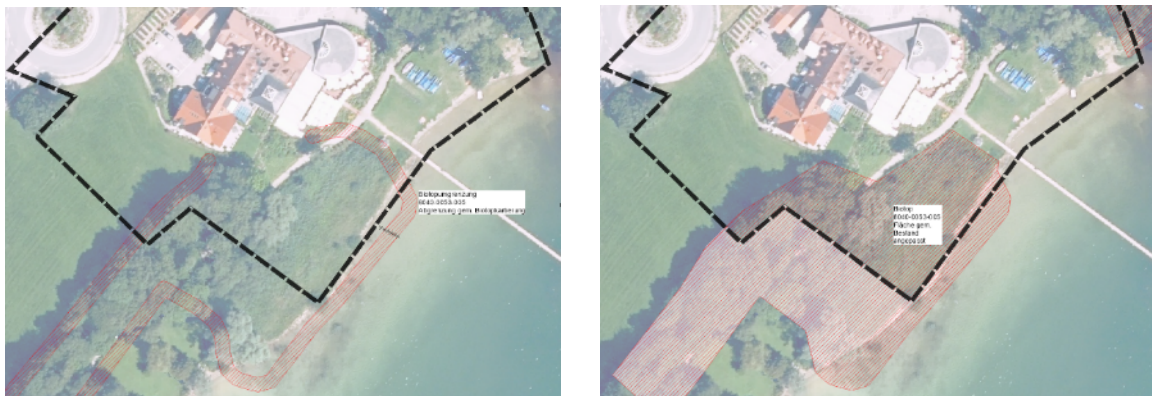


Abbildung 20: links: Biotopgrenze laut Biotopkartierung; rechts: Biotopgrenze laut tatsächlichem Bestand

Der Verlauf der nördlichen Biotopgrenze mit bestehendem Waldrand im Übergang zum intensiv genutzten Grünland im Nordwesten musste auf Grund der Nähe zum Planungsgebiet und den dort zu erwartenden Eingriffen näher definiert werden. Der zu schützende Biotopbestand aus Seeleitenwald mit Buchen, Eichen und Bergahorn sowie lückigem Gebüschmantel kann nur geschützt werden, indem Eingriffe in den Wurzelbereich ausgeschlossen werden. Unabhängig von der Grünlandnutzung sind die Baumwurzeln gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen im Bereich der Baumkronentraufe vorhanden. Mit einem zusätzlichen Sicherheitsabstand von 1,50m können diese geschützt werden. Dementsprechend wurde die Grenze des Biotops gemäß der im Luftbild und vor Ort definierbaren Kronentraufe + 1,5m nach Nordwesten festgelegt und im gegenständlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.



Abbildung 21: „Luftbild mit gemäß Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde angepassten aktuellen Biotopflächen (rot schraffiert), ohne Maßstab!

C.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen sind grundsätzlich mit Eingriffen in Natur und Landschaftsbild verbunden. Im Folgenden werden die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Grundwasser und Oberflächenwasser, Boden, Fläche, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Mensch (Lärm und Erholungseignung) einzeln in ihrem Bestand beschrieben und bewertet. Darauf aufbauend wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen eine Prognose über die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Hierbei wird eine vierstufige Bewertung zu Grunde gelegt: keine Auswirkungen, geringe Auswirkungen, mittlere Auswirkungen, hohe Auswirkungen auf den Umweltzustand.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen werden sowohl bau- als auch anlagen- und betriebsbedingte Wirkfaktoren berücksichtigt. Aufgrund ihrer zeitlichen Beschränkung sind hier baubedingte Auswirkungen weniger stark zu gewichten wie die dauerhaften anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen.

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 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 (teilbefestigt) 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. Die Gruppen bestehen aus Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und vereinzelt Eichen (*Quercus robur*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Vogelkirschen (*Prunus avium*). Insbesondere die Baumgruppe aus Rot-Buchen in der Mitte des Parkplatzes ist in den letzten Jahren durch Kappung von Hauptästen und Kronen stark in Mitleidenschaft gezogen worden und z.T. nicht mehr vital. Im nordöstlichen Bereich des Parkplatzes fällt das Gelände zum Ufer hin ab und ist mit Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) bestanden, welche auch gekappt und stark zurückgeschnitten wurden. Ein Spielplatz und der Uferweg sind unter dem Baumbestand vorhanden. Der Bestand kann gemäß Biotopwertliste als B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung eingeordnet werden.

Im Nordosten des Uferweges befindet sich eine Liegewiese mit mittelaltem Baumbestand und einzelnen Altbäumen (B312 Einzelbäume / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung im Komplex mit intensiv genutzten Trittrassen) sowie einem kleinen Nebengebäude. Die Bäume (Erlen, Eschen) hier sind sehr vital.

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 Pflanzung besteht überwiegend aus Zierpflanzen und fremdländischen Arten. Die Sträucher sind stark zurückgeschnitten. Ein Baumbestand fehlt, um die Aussicht auf den See zu gewährleisten. Nach Südwesten hin schneidet die jüngste Hotelweiterung mit einer langen Stützmauer in das bestehende Gelände ein. 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 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.

Nach Südwesten ist das Gelände erhöht und bildet hier zum Chiemsee ein etwas von der Wasserfläche zurückgesetztes Steilufer. Dieses setzt sich nach Süden fort und ist hier von einem biotopgeschützten Waldsaum bestanden. Dieser Waldsaum ist Teil des Biotopes 8040-0053-005 Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach mit Großröhricht (20 %); Gewässer-Begleitgehölzen, linear (10 %); Wärmeliebenden Gebüsch (10 %):

- Tfl. 05: Südl. Malerwinkel: Das markante, aus der spät- bis postglazialen Brandungstätigkeit hervorgegangene Steilufer (GANSS 1983: 60) wird von einem Seeleitenwald eingenommen. Aufgebaut wird er von Buche (dominant) und Eiche; beigemischt sind Bergahorn, Kiefer und Fichte; der Unterwuchs ist eher spärlich, z.B. mit Efeu und Liguster. Am Oberrand zum Grünland ist ein lückiger Gebüschmantel ausgebildet. Der fließende Übergang zwischen

diesem Leitenwald und den Weichholzaueresten ist am Hangfuß durch den Chiemsee-Rundweg (Fuß- und Radweg) unterbrochen. In den Ufer-Auwaldresten finden sich Eschen, Silberweiden und Erlen. Die Bestände weisen im Unterwuchs ein Mosaik aus Röhricht, Großseggenbeständen und Winterschachtelalm-Herden auf. Seewwärts ist ein bis 3 m hoher Schilfgürtel vorgelagert. Die Bestände sind mehrfach durch Bootsliegendeplätze unterbrochen und in deren Umgebung zertreten. (Quelle: Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, FIN-Web-Abfrage)

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

Nordöstlich verläuft der Lienzinger Bach. Der biotopkartierte Bereich berührt randlich die Grenze des Geltungsbereiches (8040-0053-004 Chiemsee-Nordwestufer bei Lambach, Wald). Entlang des Bachufers an der Grenze des Geltungsbereiches wachsen uferbegleitende Gehölze wie Schwarzerle, Weiden und Traubenkirschen mit einem Unterwuchs an heimischen Sträuchern wie Heckenkirsche, Hasel und Hartriegel. Der Bestand an teils geschnittenen und teils ausgewachsenen Hainbuchen bilden zur Brücke hin die Reste einer Hecke.



Abbildung 22: Übersicht Ausgangszustand Bestand – ohne Maßstab!

Im Nordwesten verläuft die Staatsstraße. Sie stellt eine Barriere für viele Arten zur nördlich angrenzenden Landschaft dar. Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet und grenzt unmittelbar an das FFH-Gebiet und das Vogelschutzgebiet an (s. Kapitel C1.3).

Artenschutzrechtliche Belange:

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden dem Planungsfortschritt entsprechend 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 Plangebiet wurden zwischen Herbst 2021 bis einschließlich Juli 2022 Bestandserhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Pflanzen durchgeführt.

Dabei wurde ein Vorkommen der Zauneidechse in den Mauern und Beeten im Plangebiet nachgewiesen. Für diese Art wird im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages das weitere Vorgehen mit Maßnahmenkonzept aufgezeigt.

Im Untersuchungsraum wurden an prüfungsrelevanten Vogelarten Teichrohrsänger und Stieglitz nachgewiesen. Für keine der beiden Vogelarten gelang ein Brutnachweis, es wären hierfür jedoch geeignete Habitate vorhanden. Der Teichrohrsänger wurde im Röhrichtbereich südlich des Plangebiets verortet, der Stieglitz in den Gehölzen innerhalb des Plangebiets. Zudem wurden mehrere Arten nicht prüfungsrelevanter frei- und höhlenbrütender Vogelarten in den Gehölzen mit Brutverdacht festgestellt.

Am Gebäude gab es keinen Nachweis von prüfungsrelevanten Arten (Vögel, Fledermäuse). Für die nicht prüfungsrelevante Bachstelze bestand jedoch ein Brutverdacht am Gebäude.

An den Höhlenbäumen kann ein Quartier der Rauhautfledermaus nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin gab es Jagdaktivität von Fledermäusen im Plangebiet, insbesondere am Seeufer und im Bereich der Liegewiese. Insgesamt wurden neun verschiedene Arten bzw. Artengruppen nachgewiesen.

Es wurden keine prüfungsrelevanten Insekten- oder Pflanzenarten nachgewiesen.

Mögliche Auswirkungen auf Mollusken und Fische im Chiemsee konnten im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden (Steil Landschaftsplanung, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Stand 07.10.2023, Punkt 7.1.3, S. 13 und 7.3 S.16ff).

Die Wirkungen von Glasfassaden in Bezug auf Vögel und Fledermäuse wurden im Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Stand 07.10.2023, aktualisiert am 27.02.2024 (erstellt: Steil Landschaftsplanung) überprüft.

Sowohl für die vom Vorhaben betroffenen prüfungsrelevanten Arten (Zauneidechse, Rauhautfledermaus, Stieglitz, Teichrohrsänger) als auch für die häufigeren Arten wurden im Artenschutzfachbeitrag geeignete CEF-Maßnahmen, sowie Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Diese werden bei der Einschätzung der Auswirkungen auf das Schutzgut Lebensräume und Arten mit einbezogen und sind hierzu nachfolgend zusammengefasst dargestellt. Alle Maßnahmen finden sich auch ausführlich in den Kapiteln 7.1 und 7.2.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Es ist geplant, das bestehende Gebäude abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen. Der Gebäudeabbruch erfolgt außerhalb der Brutzeit der Bachstelze (nicht zwischen Mitte März und Ende August). Zudem sind auch Baumfällungen auf dem Gelände notwendig. Dies betrifft die mittelalten, teils stark gekappten und zurückgeschnittenen Bäume auf und neben dem bestehenden Parkplatz. Im Vorfeld der geplanten Baumfällungen müssen die Fällungsbäume und ihre Baumhöhlen auf das Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden. Für die entfallenden Baumhöhlen werden in der näheren Umgebung verschiedene Fledermauskästen, sowie mehrere Typen von Vogelnistkästen angebracht. Die Bäume werden in der vogelbrutfreien Zeit gefällt. Der hier möglicherweise brütende Stieglitz profitiert von den im Rahmen des Bauvorhabens geplanten Ersatzpflanzungen, sowie von der CEF-Maßnahme für die Zauneidechse (s. u.), sodass für die Art kein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst wird. Zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tiere dürfen Baumaßnahmen nur tagsüber durchgeführt werden. Eine nächtliche Baustellenbeleuchtung ist nicht zulässig.

Für die an das Planungsgebiet angrenzenden Biotopflächen und Schutzgebiete sind durch die gegenständliche Planung, keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die angrenzenden Biotope sind zu schützen und entsprechend im Bebauungsplan als zu erhalten eingetragen. Bauliche Eingriffe sind dementsprechend nicht zulässig und die Bereiche sind durch einen ortsfesten Bauzaun zu schützen. Damit können die Biotope in ihrer Struktur bestehen bleiben.

In den Bereich östlich des Uferweges erfolgt kein Eingriff. Die Bäume und Vegetation der bestehenden Liegewiese können erhalten werden. Maßnahmen zum Ausbau des Weges finden auf der nördlichen Seite statt, um den Uferbereich frei von Beeinträchtigungen zu halten. Somit bleibt auch der Röhrichtbereich südlich des Plangebiets erhalten; eine Beeinträchtigung des hier möglicherweise brütenden Teichrohrsängers kann damit ausgeschlossen werden.

Im Nordwesten soll die Gruppe mittelalter, vitaler Buchen erhalten werden. Unter Berücksichtigung fachgerechter Maßnahmen zum Baumerhalt vor Baubeginn wie die Erstellung von Wurzelvorhängen und fachgerechter Rückschnitt und Versorgung der Wurzeln sowie Erstellung eines Baumschutzzauns und ausreichende Wasserversorgung während der Bauzeit kann die Baumgruppe erhalten werden.

Die bestehenden Zauneidechsenhabitate werden im Zuge der Baufeldräumung entfernt werden müssen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG wurden im Artenschutzfachbeitrag Maßnahmen zur Anlage einer CEF-Fläche als Ersatzlebensraum und zur Umsiedlung der Tiere festgelegt. Diese CEF-Fläche wurde zwischenzeitlich bereits realisiert. Dies wurde durch eine ökologische Baubegleitung begleitet und dokumentiert. Vorsorglich wird für die Maßnahme (Umsiedlung) aufgrund ggf. möglicher Unterschreitung der notwendigen zeitlichen Abstände zwischen Umsiedlung der Tiere und dem Eingriff in die bisherigen Habitate eine Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt. Zudem ist eine Abfahrgenehmigung im Vorfeld der Räumung einzuholen. Wenn die Funktionsfähigkeit der CEF-Fläche festgestellt wurde, ist eine Umsiedlung der Tiere möglich. Damit wird die durchgängige ökologische Funktion gewährleistet. Das Einbringen der Spundwände an der Grenze zur CEF-Fläche ist durch geeignete Maßnahmen so zu gestalten, dass die Funktion der CEF-Fläche während der Bauzeit unbedingt gewährleistet wird und eine Beeinträchtigung der Zauneidechse durch Erschütterungen oder Flächenzerstörung ausgeschlossen ist.

Mögliche Störungen durch Lärm und Erschütterungen sind in einem Zeitraum von ca. sieben Monaten möglich, wenn der Abbruch des Bestandshotels sowie die Herstellung der Spundwände und der Baugrube erfolgt. Die Gutachten zum Artenschutz (Steil Landschaftsplanung) gehen nicht davon aus, dass dadurch eine erhebliche Störung überwinternder Tiere zu erwarten ist, durch die

sich der Zustand der lokalen Zauneidechsen-Population verschlechtert. Zauneidechsen-Vorkommen sind häufig in Bereichen aktiver Bahngleise bekannt, wo davon auszugehen ist, dass sich die Winterquartiere ebenfalls im Bereich von Erschütterungen befinden. Vorsorglich wird eine mögliche Störung im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung berücksichtigt (s.u.).

Im Rahmen der Erstellung der Baugrube wird voraussichtlich eine dichte Umschließung aus Spundwänden errichtet. Im Rahmen einer Bauwasserhaltung muss innerhalb dieser zuerst das Grundwasser abgesenkt werden und dann während der Bauphase das durch Niederschlag und Undichtigkeiten in der Umschließung anfallende Wasser abgepumpt werden. Das anfallende Wasser wird über entsprechende Absetz- und Filteranlagen in den Lienzinger Bach eingeleitet. Dies ist vergleichbar mit der für den Endzustand vorgesehenen Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Bach. Somit können hierfür auch die Ergebnisse der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie unterstellt werden.

Laut Natura 2000-Verträglichkeitsstudie sind erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele auszuschließen, d.h. das Vorhaben ist mit dem Schutzzweck bzw. den Erhaltungszielen von FFH- und SPA-Gebiet verträglich. Mechanische Schäden benachbarter (LRT-)Flächen werden durch die Maßnahme FFH-1 (ortsfester Zaun) verhindert.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Im Südwesten des Gebäudes sind ein Schwimmteich mit Garten und ein Nebengebäude geplant. Hier wird das bisher intensiv genutzte Grünland entfallen. Durch die Anlage eines Zauneidechsen-Habitats (CEF-Fläche) im Südwesten und den Verbund entlang des Waldsaumes mit den neu gestalteten strukturreichen Außenanlagen im Süden des Hotels entsteht wieder ein ökologisch hochwertiger Lebensraum, welcher vielen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum bietet. Ein Ausschluss der Nutzung der CEF-Fläche als Aufenthaltsort oder Erlebnisort für Hotelgäste ist in der Planung berücksichtigt worden.

Eingriffe in das nordöstlich angrenzende Biotop am Lienzinger Bach, in den Röhrichtbereich sowie in den biotopkartierten Waldrand finden nicht statt.

Nach Rücksprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein soll das Regenwasser vom Dach in den Chiemsee eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser von Park- bzw. Zufahrtsflächen, Terrassen und Gehwegen wird vorbehandelt. Eine Erwärmung größerer Regenwasser-Mengen, die in den Chiemsee eingeleitet werden, wird ausgeschlossen. Es wird unterirdisch zum Lienzinger Bach geführt und dort eingeleitet. Bei Starkregenereignissen werden überschüssige Wassermassen zurückgehalten und gedrosselt abgegeben. Die Gutachter Gammel Engineering schließen auch aufgrund der Leitungsführung bzw. Länge der eine Einleitung aus, dass größere Mengen warmen Regenwassers in den Chiemsee gelangen (Gammel Engineering GmbH, Mail am 06.10.2023). Zudem werden Stoff-Einträge in den Chiemsee (z. B. Kupfer) durch eine geeignete Baustoffwahl vermieden. Mögliche Auswirkungen auf Mollusken und Fische konnten daher im Rahmen einer Natura 2000-Verträglichkeitsstudie ausgeschlossen werden.

Um das Kollisionsrisiko für Vögel am neuen Gebäude wirksam zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Größere verbleibende Glasflächen oder Übereckverglasungen, im Bereich des Erdgeschosses werden mit einer hochwirksamen Bemusterung versehen. Für das anvisierte Muster ist ein Prüfbericht vorzulegen, der eine Wirksamkeit belegt. Damit wird ein Anprall von „nur“ noch

10 % der Vögel gewährleistet. Die Markierung sollte möglichst außen angebracht werden damit die Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. (Schmid et al. 2012, Schmid 2016)

- Einbau von Glasflächen mit einem Reflexionsgrad unter 15 %.
- Ausbildung der Balkonbrüstungen unverglast.

Diesen ist im Rahmen des Vorhabens entsprochen.

Die Neugestaltung der Außenanlagen mit heimischen Gehölzpflanzungen, Pflanzbeeten und Trockensteinmauern soll der Zauneidechse sowie anderen Tier- und Pflanzenarten neben der neu angelegten CEF-Fläche auch Lebensraum in der Hotelanlage bieten.

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.

Gemäß dem lichttechnischen Gutachten von Möhler + Partner (siehe Anlage) sind im Zuge der Planung Maßnahmen vorgesehen, die Beeinträchtigungen durch Lichtverschmutzung für Tiere gering halten:

- Die Beleuchtungsstärke und der Beleuchtungszeit ist auf das für den Betrieb Notwendigste zu reduzieren.
- Leuchten dürfen nicht nach oben abstrahlen und sollten so angebracht oder ggf. mit Blenden ertüchtigt werden, dass eine Ausleuchtung in die umliegende Nachbarschaft minimal ist. Leuchten, die in den oberen Himmelsraum abstrahlen, haben einen weit größeren Anlockungseffekt auf Tiere.
- Die verwendeten Leuchtmittel sollten eine Farbtemperatur von < 3.000 K (warm-weißes Licht) aufweisen. Durch eine Leuchte, die Licht mit geringem UV-Anteil emittiert, werden deutlich weniger Insekten und in direkter Folge deren Jäger (z.B. Vögel und Fledermäuse) angezogen. Vögel reagieren teils sehr sensibel auf rote Farbanteile im Licht. Im Zuge einer geeigneten Leuchtenwahl sollte die LED-Leuchte so eingestellt werden, dass diese störenden Lichtanteile minimal gehalten werden.
- Die Leuchtengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten vollständig zu schließen. Bei der Wahl des Leuchtmittels ist unbedingt darauf zu achten, dass kein direkter Kontakt von Tieren zu der heißen Blendquelle vorliegt.
- Die Beleuchtung darf nicht höher als unbedingt notwendig montiert werden. Die Anbringungshöhe sollte so gering wie möglich gehalten werden, um Leuchten in der weiträumigen Nachbarschaft so wenig wie möglich zu exponieren und somit die Fauna minimal zu beeinflussen.
- Gläserne Oberflächen sollten in Bezug auf deren Reflexionsverhalten reduzierte Anwendung finden.
- Im Rahmen der Entwurfsplanung werden Zeiträume und Bereiche definiert, in denen mit einer geringeren Intensität beleuchtet werden kann. Die Beleuchtungsanlage ist dimmbar geplant, so dass Absenkungen ausgewählter Bereiche möglich sind.

Die aufgeführten Rahmenbedingungen sind durch Festsetzungen und Regelungen im städtebaulichen Vertrag in der Planung verankert.

Durch die neugebaute Tiefgarage wird das Parken in Zukunft auch unterirdisch erfolgen, d.h. Beleuchtung und Lärmbelastung durch Stellplätze wird reduziert, sind aber dennoch insbesondere zur straßenzugewandten Seite vorhanden.

Betriebsbedingt kann es durch den geplanten Ausbau des Hotels zu einer größeren Anzahl an Gästen und Erholungssuchenden im Gebiet kommen. Stärkere Beeinträchtigungen der Seefläche im Vergleich zur heutigen Nutzung werden nicht erwartet, da das Ufer auch derzeit als Badestelle genutzt wird. Der begrenzte Platz kann nur eine bestimmte Anzahl an Besuchern aufnehmen. Dass Erholungssuchende in benachbarte Röhrich- oder Gehölzflächen einwandern, wird ebenfalls ausgeschlossen, da dies auch bisher nicht geschehen ist und die Wahrscheinlichkeit nicht durch eine erhöhte Anzahl an Erholungssuchenden steigt.

Im Rahmen des Durchführungsvertrag ist eine Rückhaltung von ggf. vorkommendem Löschwasser geregelt, um Gefährdungen für umliegende Biotopflächen und den Chiemsee ausschließen zu können. Dies führt auch zu einer Minimierung der Gefahren für die Flora und Fauna.

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 Geltungsbereich umfasst ca. 1,88 ha. Er hat eine Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten von ca. 175 m und von Nordwesten nach Südosten von ca. 140 m.

Die Größe des bestehenden Baugrundstückes beträgt ca. 8.190 m² und ist bereits als Restaurant- und Hotel genutzt. Die Fläche ist weitgehend mit Bebauung und Verkehrsflächen versiegelt.

Die bisherige Versiegelung und Überbauung im Planungsbereich beträgt ca. 6.500m² und stellt sich wie folgt dar:

- Hotel Bestand und Nebengebäude ca. 1.550 m²
- Altbestand Zufahrten und versiegelte Parkflächen: ca. 2.600 m²
- Altbestand Parkplatz Kies: ca. 1.700 m²
- Altbestand Hotelterrassen: ca. 650 m²

Eine genaue Flächenzusammenstellung und Gegenüberstellung mit dem Altbestand ist der Eingriffsbilanzierung zu entnehmen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Bestehende Gebäude werden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt.

Die Baustelleneinrichtung kann im Geltungsbereich großteils auf den bereits befestigten Flächen zu erfolgen. Außenliegende Baustelleneinrichtungsflächen sollen nicht genutzt werden.

Somit wird sich die Flächeninanspruchnahme während der Bauphase auf das Baugrundstück beschränken. Größere externe Flächeninanspruchnahmen (Gesonderte Baustraßen etc.) sind durch die vorhandene Erschließung nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Der Eingriffsbereich durch das Vorhaben wurde im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst klein gehalten. Es wurden nur die Grundstücksflächen mit aufgenommen die für die Umsetzung des Vorhabens unbedingt notwendig sind. Naturschutzfachlich wertvolle Flächen wie Uferbereiche und Biotope bleiben vor Eingriffen bewahrt.

Insgesamt erhöht sich die Nutzung und damit die versiegelte und überbaute Fläche gegenüber dem Altbestand um ca. 6 %. Laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Grundfläche mit allen zulässigen Überschreitungen ist auf dem Baugrundstück eine Gesamtversiegelung von max. 7.020 m² zulässig. Gegenüber der bisherigen Überbauung und Versiegelung in diesem Bereich erhöht sich damit die mögliche Versiegelung um maximal 520 m².

Durch die neugebaute Tiefgarage wird die benötigte versiegelte Fläche für Stellplätze auf ein Mindestmaß reduziert. Die bestehende Staatstraße im Westen und Gemeindestraße im Norden ermöglicht eine flächensparende Erschließung und Anlieferung.

Durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze wird der Versiegelungsgrad reduziert. Ausreichend Vegetationsbestände ergeben sich aus den festgesetzten Grünflächen, CEF-Flächen und dem Pflanzen von Bäumen sowie den zu erhaltenden Bestandsstrukturen. Unter Abwägung aller Belange ist die zulässige Gesamtversiegelung somit verträglich und angemessen.

Über die 1,88 ha des Geltungsbereichs hinaus werden im Rahmen von Ausgleichsflächen noch weitere Flächen in Anspruch genommen. Neben den im Bebauungsplanumgriff enthaltenen Ausgleichsflächen, werden die weiteren Ausgleichsflächen auf einer Ökokontofläche in der Stadt Traunstein, Gemarkung Matzing „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ untergebracht. Hier wird eine Fläche von maximal 4.200m² in Anspruch genommen. Wenn auch anzumerken ist, dass in diesem Bereich eine Aufwertung der Flächen erfolgt und somit nicht von einer „Inanspruchnahme der Fläche“ im eigentlichen Sinne zu sprechen ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Hotel und Restaurant ergeben sich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen gegenüber der Vornutzung. Externe Stellplätze oder Ähnliches sind nicht vorgesehen. Die notwendige Infrastruktur insbesondere die Stellplätze werden vollumfänglich im Planungsgebiet untergebracht.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche sind trotz einer Erhöhung des Bauvolumens aufgrund der bestehenden Versiegelung und durch flächensparenden Umgang insgesamt Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.3 Schutzgut Boden

Bestand:

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde durch die Grundbaulabor München GmbH eine Baugrunderkundung durchgeführt und ein entsprechendes geotechnisches Gutachten (P21673) erstellt. Das Gutachten liegt dem gegenständlichen Bebauungsplan als Anlage bei.

Geologische Situation

Das untersuchte Grundstück liegt unmittelbar am Chiemsee. Nach der Geologischen Karte von Bayern, Maßstab 1:25.000, Blatt 8040 Eggstätt, sind hier 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 Baugebiet 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

Die im Rahmen von vier Kleinbohrungen und drei Rammsondierungen festgestellten Bodenaufschlüsse bestätigen einen für das Chiemseegebiet typischen Bodenaufbau. Mit künstlichen Bodenauffüllungen ist oberflächennah z. B. in den Hinterfüllungen von Bestand und Spartentrassen 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 gelagerter 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 Planungsgebiet sind bis auf nachfolgend beschriebene aktuell keine Altlasten bekannt. Die bisherige Flächennutzung als Restaurant lässt nicht auf eine erhöhte Altlastenwahrscheinlichkeit schließen.

Im Zuge der Geländearbeiten der Grundbaulabor München GmbH wurden lokal künstlich aufgefüllte Böden bis in Tiefen von 1,2 m festgestellt. Mit weiteren und tieferen Auffüllungen ist in den Hinterfüllungen des Altbestandes zu rechnen.

Bei Geländearbeiten im Zuge der Herstellung der CEF-Flächen wurden im Norden des Biotops 8040-0053-005 lokal künstlich aufgefüllte Böden mit belastetem Material bis ca. 2,4 m Tiefe gefunden. Die Proben wurden für eine orientierende Untersuchung im Feststoff untersucht und sind bodenschutztechnisch nach LfW-Merkblatt 3.8/1 sowie altlastentechnisch nach LVGBT als Straßenaufbruch mit teerhaltigen Komponenten eingestuft.

Wurzeln der alten Bestandsbäume aus dem angrenzenden Biotop wurden bei den Schürfungen nicht vorgefunden. Es ist aus historischen Quellen zu vermuten, dass hier eine alte Straße verlief, die nach Abbruch an Ort und Stelle überschüttet wurde. Die Baumwurzeln hatten hier schon Bestand und wurden überschüttet. Eine Durchwurzelung des Auffüllmaterials fand allem Anschein nach nicht statt.

Der Straßenaufbruch wurde im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Nutzpflanze sowie Boden-Gewässer untersucht. Wechselwirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Wasser und Boden – Nutzpflanze können ausgeschlossen werden.

Ein Ausbau des belasteten Materials findet im Rahmen des Bebauungsplanes nicht statt. Dies ist ausweislich der Detailuntersuchungen des Materials auch nicht dringend erforderlich. Im Falle eines Ausbaues der Altlasten wäre ein gesondertes Planungsverfahren notwendig. Dabei ist eine

Abstimmung mit den zuständigen Behörden erforderlich und es ist auf die angrenzenden Biotopstrukturen zu achten.

Bodendenkmäler

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2024) sind innerhalb des Planungsgebietes 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 diesem Bodendenkmal bzw. weiterer Bodendenkmale 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 zusätzliche Eingriffe in vorhandenen Boden. Wie im Bodengutachten genauer beschrieben, sind die Böden als direkte Gründungsunterlage wegen dem Risiko von ungleichmäßigen Setzungen nicht geeignet. Die inhomogenen Bodenverhältnisse in der geplanten Baugrubensohle erfordern differenzierte Maßnahmen hinsichtlich der Gründung, wofür weiterer flächenhafter Bodenaustausch notwendig wird oder durch Tiefengründung in tiefere Bodenschichten eingegriffen wird. Bei Abgrabungen darf aufgrund eventuell auftretender Sandlagen der Winkel der Böschungsneigung nicht steiler als 45° ausgeführt werden. Stehen in der Böschung Auffüllböden oder weiche Sand- und Schluffböden an, so ist der Böschungswinkel entsprechend weiter abzuflachen. Zum Schutz von benachbarten Bauwerken und zu erhaltender Vegetation/ Biotopen ist ein Verbau durch Träger-, Kanaldielen oder Spundwände erforderlich. Dieser ist erschütterungsarm herzustellen (s. Artenschutz). Die anstehenden Aushubböden sind nicht zur Hinterfüllung der Arbeitsräume des Gebäudes geeignet und müssen abgefahren werden. Es wird stattdessen ein weit gestufter Lieferkies einzubauen sein.

Durch die Erstellung des Verbaus als geschlossener Spundwandkasten ist mit einem Eindringen der Spundwandbohlen bis unterhalb der eigentlichen Gründungssohle erforderlich. Diese Barrieren werden jedoch nach Abschluss der Arbeiten wieder beseitigt. Durch den Spundwandkasten kommt es zu einem Aufstau des Grundwassers vor diesem während der Bauphase. Da sich dieser Bereich jedoch ohnehin im Grundwasserschwankungsbereich bewegen wird, ist mit keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

Bei den Bauarbeiten ist eventuell mit dem Vorkommen von Bodendenkmalen zu kalkulieren. Die Aushubarbeiten sind voraussichtlich entsprechend fachlich zu begleiten. Sollten tatsächlich entsprechende Bodendenkmale aufgefunden werden, können diese im Rahmen von Ausgrabungsarbeiten gesichert werden. Hierdurch sind zeitliche Verzögerungen zu erwarten, eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch die Bauarbeiten ist jedoch bei entsprechender Behandlung nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Für den Bau des unterkellerten Gebäudes ist ein erhebliches Bodenvolumen abzugraben und abzufahren. Die Baufläche erstreckt sich jedoch auf stark anthropogen beeinträchtigten Böden, welche bereits größtenteils versiegelt oder überbaut sind. Für die Gründung von Bauwerk und Verkehrsflächen ist zusätzlich eine Bodenverbesserung mit Kies notwendig. Weiterhin sind Abgrabungen für Nebengebäude und Schwimmteich im Südwesten erforderlich. Zudem sind zur

Einbettung der Baukörper in das bestehende Gelände teilweise Auffüllungen erforderlich. Die Wiederverwendung der anstehenden Böden wird auf Grund seiner schlechten Eigenschaften nur bedingt möglich sein. Ein Großteil der Auffüllungen wird durch Anlieferung von externem Boden erfolgen.

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:

Das Plangebiet liegt direkt am Chiemseeufer. Hierbei handelt es sich um ein Gewässer erster Ordnung. Der Chiemsee ist mit seiner Größe von knapp 80 km² der größte See Bayerns sowie der drittgrößte See Deutschlands. Seine maximale Tiefe beträgt 73 Meter, die Tiroler Ache und die Prien sind die wichtigsten Zuflüsse, bei Seebruck verlässt die Alz den Chiemsee. Nach Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern aus dem März 2014 wird entsprechend Art. 20 Abs. 2 BayWG eine Genehmigungspflicht von Anlagen entlang des Gewässers nach §36 WHG angeordnet. Dem folgend ist für die Errichtung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 60 m zum Wasserlauf (unabhängig eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens) eine isolierte wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Traunstein erforderlich.

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)

Im Nordosten wird das Plangebiet durch den Lienzinger Bach begrenzt, der hier an der nordöstlichen Seite des Geltungsbereiches in den Chiemsee mündet. Hier handelt es sich um ein Gewässer dritter Ordnung.

Grundwasser:

Laut Bodengutachten wurde ein 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.

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.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt liegt das Planungsgebiet in Teilen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Des festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie der wassersensible Bereich reicht entlang des Ufers bis zu 50 m in den Geltungsbereich hinein, das Bestandsgebäude wird davon jedoch nicht berührt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Im Rahmen des Vorhabens ist eine minimale Unterkante des Bauwerks von ca. 519,0 m ü NHN zu rechnen. Somit ist im mittleren Grundwasserstand (518,2 m ü. NHN) nicht mit einem Eindringen des Baukörpers in den Grundwasserkörper zu rechnen. Im Rahmen des HHW-Falls ist jedoch mit einem Eindringen von bis zu max. 2,0 m zu rechnen.

Dementsprechend ist davon auszugehen, dass für die Aushub- und die Gründungsarbeiten z.T. eine Grundwasserhaltung erforderlich ist. Dies gilt insbesondere, da eine Baugrubenumschließung voraussichtlich mittels einer Spundwand erfolgen soll. Die diesbezüglichen Auswirkungen wurden im Rahmen eines Erläuterungsberichts zur Bauwasserhaltung (Grundbaulabor München 222033.3.1.-LH) zusammengefasst. Dieser liegt den Unterlagen als Anlage bei.

Dem folgend werden die Spundwände bis in dichte Bodenschichten abgetäuft, um eine dichte Baugrube zu erhalten. Ein Unterströmen der Spundwände ist somit nicht möglich. Diese Baugrube kann somit vom Grundwasser lediglich umströmt werden. Dies zu Grunde gelegt ist mit einem anstromseitigen (Nordwesten) Aufstau des Grundwassers von ca. 5 cm zu rechnen, welcher ca. 4,7 m vor der Spundwand und somit innerhalb des Baugrundstücks beginnt. Somit sind nachbarliche Interessen nicht relevant betroffen. Da der Aufstau auf der seeabgewandten Seite, in einem sehr begrenzten, ohnehin durch die Bauarbeiten belegten Bereich erfolgt, ist auch nicht mit relevanten Auswirkungen auf den mit dem See korrespondierenden Grundwasserstand oder den Wasserhaushalt der Umgebung zu rechnen.

Weiter ist zu einer Absenkung des Wasserstands in der Baugrube ein Auspumpen dieser erforderlich. Hier ist mit einer Wassermenge von ca. 1.050 m³ zu rechnen. Für die Restwasserhaltung aus Undichtigkeiten der Baugrubenumschließung und Niederschlägen ist mit einer Fördermenge von ca. 5 l/s zu rechnen. Diese Einleitung ist grundsätzlich vergleichbar mit der für den Endzustand nach Umsetzung des Vorhabens vorgesehenen Einleitung des Niederschlagswassers in den Lienzinger Bach.

Für Eingriffe in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Traunstein – Wasserrecht einzuholen. Dies wurde bereits vorabgestimmt und eine Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt.

Eingriffe während der Bauzeit in die angrenzenden Oberflächengewässer und deren Uferbereiche sind mit Ausnahme der Einleitung des aus der Baugrube geförderten Wassers nicht geplant. Das Ableiten des Oberflächenwassers der Baustelle (insbesondere auch das oben erwähnte Wasser der Wasserhaltung der Baugrube) in nebenliegende Gewässer bedarf einer Wasserrechtlichen Erlaubnis und einer Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am LRA Traunstein. Eine entsprechende Vorabstimmung hat bereits stattgefunden. Eine entsprechende Erlaubnis wurde in Aussicht gestellt.

Maßnahmen zum Schutz der umgebenden Gewässer vor unkontrolliertem, verschmutztem Oberflächenabfluss bei Starkregen sind auch während der Bauphase vorzusehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die geplante Überbauung und Flächenversiegelung führen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Es kann durch den über das Ufer tretenden Chiemsee und/oder hochstehendes Grundwasser, zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen. Es sollte eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

Die Höhe der EG neu wird auf 523,00 m ü NHN gesetzt. Damit ist das Gebäude vor Überflutung durch ein HHW mit 521,00m NHN weitgehend geschützt. Die im Untergeschoss befindlichen Eingänge zum „Radlertreff“ sind entsprechend abzusichern.

Maßnahmen zum Schutz des Neubaus vor unkontrolliertem Oberflächenabfluss bei Starkregen sind unbedingt vorzusehen.

Ausweislich des Bodengutachtens ist das Grundwasser im Planungsgebiet in Form von Schichtwasser ausgebildet, das in den anstehenden Kies- und Sandhorizonten entwickelt ist. Zum Aufstau heißt es im Gutachten: „Bei der geplanten Gründungssohle ist kein wesentlicher Aufstau am Kellergeschoss zu erwarten, der die Grundwassersituation nachteilig beeinflusst. Wie [...] aufgeführt ist sowohl bei einem Teilbodenaustausch als auch bei Tiefgründung bzw. Bodenverbesserung die Erstellung eines mind. 0,5 m mächtigen und gut wasserdurchlässigen Kiespolsters vorzusehen. Das Kiespolster wirkt als Dränschicht und sorgt dafür, dass anfallendes Grund- bzw. Schichtwasser unter dem Gebäude abfließen kann.“

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine Versickerung nicht möglich. Das anfallende Regenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Nach Rücksprache des Vorhabensträgers mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein kann das Regenwasser vom Dach bedenkenlos und ungedrosselt in den Chiemsee eingeleitet werden (ca. 130l/s). Bei einem Starkregenereignis kann bis zu 200l/s in den Chiemsee hineinfließen. Das anfallende Regenwasser von Park- bzw. Zufahrtsflächen, Terrassen und Gehwegen muss vorbehandelt werden. Hierfür werden entsprechende Sedimentationsschächte in der Planung vorgesehen. Die Einleitung des anfallenden Regenwassers erfolgt im Uferbereich des angrenzenden Lienzinger Baches. Eine Wasserrechtliche Genehmigung ist dafür erforderlich. Durch die Einleitung sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen geschützter Arten, insbesondere Fische und Mollusken im Chiemsee zu erwarten.

Das anfallende Wasser in der Tiefgarage sowie Teile der Tiefgaragenabfahrt kann nicht versickert bzw. eingeleitet werden. Dieses wird gesammelt und in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Durch die geplante Nutzung als Hotel wird der Wasserverbrauch sowie der Anfall von Abwasser im Vergleich zur Vornutzung erhöht sein. Nach Einschätzung der Gemeinde und Rücksprache mit dem Wasserversorger ist die vorhandene DN65 Trinkwasserleitung grundsätzlich ausreichend und kann für den Neubau genutzt werden, um Spitzenlasten am Tag abdecken zu können wird ein Trinkwassertank berücksichtigt.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages ist eine Löschwasserrückhaltung mittels mobiler Barrieren, einer entsprechenden Gestaltung der Außenanlagen und eine entsprechende Umlenkeinrichtung in den Regenwassersammelanlagen verankert. Somit können, auch im Brandfall wesentliche, durch verschmutztes Löschwasser bedingte, Beeinträchtigungen des Chiemsees und der umliegenden Flächen ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Grundwasser und Oberflächenwasser sind aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse und des geringen Eingriffes in das Grund- und Schichtenwasser insgesamt Auswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit zu erwarten.

C.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand:

Das Klima ist mild sowie allgemein warm und gemäßigt. Es herrscht im Jahresdurchschnitt eine Temperatur von 9.0 °C. Innerhalb eines Jahres gibt es ca. 1220 mm Niederschlag (Quelle: <https://de.climate-data.org>, Seebruck).

Grün- und Wasserflächen sind für die Regulation des Mikroklimas maßgeblich und für die Frisch- und Kaltluftentstehung verantwortlich. Ein hoher Versiegelungsgrad wirkt sich entsprechend negativ auf das Mikroklima aus.

Die bisherige Versiegelung mit großen Parkplatzflächen und Bestandsgebäude stellen bereits eine Vorbelastung des Gebietes hinsichtlich des Mikroklimas dar. Diese ist aber auf Grund der guten Durchlüftungssituation und den umgebenden Grün-/Wasserflächen kaum spürbar.

Das bestehende Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Stand von Dämm- und Heiztechnik. Der hohe Verbrauch von fossilen Energieträgern und die geringe Effizienz der bestehenden Anlagen hat negative Auswirkungen auf das Klima / den Klimaschutz. Eine Sanierung wäre absehbar notwendig und würde einen zusätzlichen CO₂-Ausstoß bedeuten.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bautätigkeiten entstehen temporär erhöhte Abgas- und Staubemissionen. Mit dem Bau des Gebäudekomplexes - insbesondere der Untergeschosse in WU-Beton - ist ein hoher CO₂-Ausstoß mit negativen Auswirkungen auf das Klima / den Klimaschutz verbunden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Die geplante Überbauung und erhöhte Flächenversiegelung führt zu einer leichten Verringerung der Flächen für Frischluftentstehung im Geltungsbereich. Diese wird aber auf Grund der guten Durchlüftungssituation und den großen umgebenden Grün-/Wasserflächen kaum spürbar sein. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert den Flächenverbrauch soweit möglich.

Durch die Sicherstellung eines umfangreichen Baumbestandes auf dem Baugrundstück kann eine Durchgrünung gewährleistet bleiben. Die Bäume sorgen für Beschattung, und verbessern insbesondere im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Mikroklima. Durch den Wegfall einiger Bäume entfällt deren Funktion für Luftreinigung und Schattenspende, die Neupflanzungen entfalten in etwa 15-20 Jahren ihre Wirkung für das Klima.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch den modernen Ersatzbau soll der Energieverbrauch minimiert werden. Die geplante Spa- und Pool-Nutzung haben jedoch einen erhöhten Energiebedarf zur Folge. Auch das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen wird zu einer Erhöhung des CO₂ Ausstoßes im Vergleich zur Vornutzung führen.

Ergebnis:

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

C.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Chiemseeufer, ca. 2,5 km westlich von Seebruck auf einer Höhe von etwa 522 m ü. NHN. Die bewegte Topografie ist typisch für das nördliche Chiemseeufer.

So fällt das Gelände von Norden nach Süden und von Westen nach Osten um 5-10m bis zum Chiemseeufer ab.

Aufgrund seiner nahezu bestehenden 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 hin zum See. Mit Parkplatzerweiterungen 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.

Das Planungsgebiet 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:

Das bestehende Gebäude wird durch einen weitaus größeren Gebäudekomplex ersetzt. Mit Abmessungen von ca. 75 m in Nord-Süd Richtung und ca. 45 m in Ostwest-Ausdehnung und einer Firsthöhe von ca. 17 m ist das Gebäude weitaus größer als die bestehende Bebauung und die Umgebung. Das Gebäude wird dementsprechend das Landschaftsbild der Umgebung prägen, trotz vielfältiger Vermeidungsmaßnahmen.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, das neue Gebäude so zu gestalten, dass es sich bestmöglich in das Landschaftsbild einbettet. Folgende Maßnahmen tragen dazu bei, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu verringern:

- Reduktion auf einen Baukörper und effiziente Raumnutzung
- Bestmögliche Einbindung des Baukörpers in die Topografie durch Anpassung der Gebäudehöhe und Höhenlage im Gelände
- Verwendung einheitlicher, heimischer Baumaterialien (Holz) bei Fassadengestaltung
- möglichst transparente Bauweise (Glas) unter Beachtung Vogelschlag
- Eingrünung durch gebäudenaher Gehölze im Süden und Norden
- Festsetzung großer Pflanzgrößen bei Baumpflanzungen

Zudem wurde in der Planung auf eine landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Stellplatz- und Erschließungsflächen geachtet:

- Reduktion der außen gelegenen Stellplatzflächen durch größtmögliches Angebot in der Tiefgarage.
- Festsetzung von Bäumen auf Parkflächen
- Integration von Stellplätzen in Topografie mittels begrünten Carports

Die geplante ausdrucksstarke Architektur an einer prominenten Stelle am Chiemsee wird das Landschaftsbild weithin sichtbar prägen und dem Ort eine neue Identität verleihen. Durch Eingrünungsmaßnahmen im Nordwesten und Maßnahmen zum Erhalt des Baumbestandes im Norden und Süden werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert.

Vom See aus gesehen wird das Gebäude prominent auf einem Plateau stehen und nur mit Einzelbäumen eingegrünt. Die zu pflanzende Gehölze sind so geplant, dass vom Hotel Ausblicke auf den Chiemsee erhalten werden.

Es sind Eingriffe in das Gelände mittels Böschungen und Stützmauern im Südosten notwendig, deren negative landschaftliche Auswirkung jedoch durch Materialität und Begrünungsmaßnahmen minimiert werden sollen. Die Eingriffe im Südwesten im Gartenbereich mit Schwimmteich werden von außen kaum sichtbar sein. Die Anlage der Terrassen nach Süden hin mit Stützmauern wird einsehbar sein.

Die nordöstliche Eingrünung mit Großbäumen am Uferweg und Liegewiese bleibt erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Beleuchtung von Gebäuden und Erschließungsflächen ist eine Beeinträchtigung umgebender Naturräume und Biotope nicht auszuschließen. Durch die Verlegung eines Großteils der Parkplätze in die Tiefgarage und in Carports werden die zu beleuchtenden Außenflächen reduziert. Die Gartenbeleuchtung ist auf die Wegeflächen zu konzentrieren. Aufgrund der Dimension des Hotels mit seinen breiten Glasfronten ist trotzdem davon auszugehen, dass auch nachts das Gebäude mit seiner Innenbeleuchtung stärker wahrgenommen werden wird.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaftsbild sind aufgrund der Veränderung des Landschaftsbildes durch die Dimension und Gestalt des Gebäudes trotz einer optimierten Höhenplanung und Eingrünung 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. Durch die Kreisstraße im Norden ist das Gelände optimal an das regionale Straßennetz angebunden. Unmittelbar durch das Planungsgebiet verläuft der Chiemsee - Radwanderweg (Überregionaler Verbund, Chiemsee-Rundwanderweg). Südlich des Uferwegs schließt eine Liegewiese mit Pavillon und Steg an.

In der Umgebung befinden sich mehrere Sehenswürdigkeiten und touristische Ziele.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Bauarbeiten sind vorübergehend Staub- und Lärmemissionen am Badeplatz bzw. für den Nachbarn (Lärm) zu erwarten. Das Angebot von Hotel und Restaurantbetrieb entfällt während der Bauzeit. Für Rad- und Fußweg müssen Umleitungen etc. in Kauf genommen werden. Der Bereich wird für Erholungssuchende, mit Fokus auf Naturgenuss in dieser Zeit unattraktiver.

Insbesondere können während der Erstellung der Baugrube (Spundwände) auch Erschütterungen nicht ausgeschlossen werden.

Bei sachgerechter und gesetzeskonformer Ausführung der Arbeiten sind jedoch keine unzulässigen Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch den Neubau des Hotels mit Spa-Bereich und Restaurant kommt es zu einem verbesserten und erweiterten touristischen Angebot für die Region, welches es in der Gemeinde bisher nicht gibt. Neben der Attraktivität für Touristen und Besucher bieten die Betriebe auch Freizeitangebote und Arbeitsplätze für Einheimische, zudem sind sie wichtiger Bestand regionaler Wertschöpfungsketten. Durch den geplanten Radlertreff mit Aufenthaltsflächen und einem Spielplatz im Südosten des Grundstückes verbessert sich die Aufenthaltsqualität am Uferweg. Der öffentliche Zugang zum Restaurant und Radlertreff bietet auch Tagesgästen ein zusätzliches kulinarisches Angebot.

Durch das neu errichtete Gebäude kommt es zu keiner für die Umgebung relevanten Veränderung der Lärmbelastung der Umgebung durch Reflektionen o.Ä. Dies gilt insbesondere, da die nächsten Immissionsorte weit entfernt liegen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

In einer schalltechnischen Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 710-00484-2-SU vom 12.12.2023) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Das Plangebiet wird als Sondergebiet „Hotel- und Gastronomiebetrieb“ festgesetzt. Demzufolge wird als Schutzniveau ein Mischgebiet zugrunde gelegt.

Maßnahmen zum Verkehrslärm durch Staatsstraße 2095:

Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände, -wälle) zum Schutz der Baukörper kommen aufgrund der Lage des Planungsgebietes nicht in Betracht. Diese sehr hermetischen Anlagen würden dem Orts- und Landschaftsbild entgegenstehen. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden hergestellt. Neubau und wesentliche Änderung von Straßen: Aufgrund der Planstraßen kommt es zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet und in der Nachbarschaft. Schallschutzmaßnahmen bzw. ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen resultiert daraus nicht.

Anlagenlärm außerhalb des Plangebiets – Vorbelastung:

Außerhalb des Plangebiets befindet sich in unmittelbarer Nähe keine gewerbliche Nutzung. Im weiterem Umgriff liegt im Nordosten ein Hotelbetrieb (ca. 350 m), im Nordwesten ein Unternehmen für Transporte und Geräteverleih (ca. 400 m) und im Südwesten eine Pension (ca. 700 m). Aufgrund des Abstandes von über 350 m bis zur Plangebietsgrenze und im Hinblick auf bestehende nähergelegene Wohngebäude in der entsprechenden direkten Nachbarschaft der Betriebe kann eine gewerbliche Vorbelastung hier vernachlässigt werden.

Anlagenlärm innerhalb des Plangebiets:

Relevante Geräusche durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes entstehen durch den ober- und unterirdischen Parkverkehr, Anlieferungen, stationäre Anlagen (Haustechnik) sowie durch die Gastronomie mit den jeweiligen Außensitzbereichen. Die maßgeblichen Immissionsorte in der umliegenden Nachbarschaft sind Wohngebäude im Außenbereich bzw. in einem landwirtschaftlichen Gehöft oder Hotelgebäude. In Anlehnung an die BauNVO wurde das Schutzniveau eine Dorf-/Mischgebiet unterstellt und demnach ist kein Ruhezeitenzuschlag zu vergeben. Es ist im Schallgutachten ersichtlich, dass die heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Auch bei kurzzeitige Geräuschspitzen in der angrenzenden Nachbarschaft von bis zu 53 dB(A) wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für Dorf-/Mischgebiete (90/65 dB(A) Tag/Nacht) demnach Tag und Nacht eingehalten. Aufgrund der Planung kommt es in der Nachbarschaft zu keinen negativen Auswirkungen.

In der Lichttechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Malerwinkel“ von Möhler + Partner Ingenieure AG wurden Auswirkungen durch die Beleuchtung des Bauvorhabens auf den Menschen untersucht. Darin kann der Planung attestiert werden, dass sowohl in der umliegenden Nachbarschaft als auch der eigenen Bebauung gesunde Wohnverhältnisse gemäß den Maßgaben der LAI-Hinweise gewahrt bleiben.

In einer weiteren Untersuchung, ebenfalls von Möhler + Partner Ingenieure AG wurden mögliche Blendwirkungen der geplanten Photovoltaikanlagen auf den Dächern auf die Umgebung untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass diese Anlage zu keinen Blendungen welche über den Grenzwerten der LAI-Hinweise liegen an den Immissionsorten der Umgebung führen. Somit ist diesbezüglich mit keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

Ergebnis:

Der Hotelbetrieb hat laut Schallgutachten sowie den Untersuchungen zu Lichtemission und Blendwirkung keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Die Verbesserung der Erholungseignung und des Arbeitsplatzangebotes sind positiv zu bewerten.

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

C.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Es sind keine Kultur- und Sachgüter außer dem bestehenden Hotelgebäude im Planungsgebiet vorhanden. Es besteht lediglich der Verdacht auf ein Bodendenkmal. Diese werden beim Schutzgut Boden näher behandelt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Das bestehende Gebäude wird abgerissen.

Anlagenbedingte / Betriebsbedingte Auswirkungen:

Mit dem Bau eines modernen Hotelgebäudes mit entsprechenden Außenanlagen entsteht am Nordufer des Chiemsees ein neues Sachgut. Neben der baulichen Anlagen tragen auch die Nutzbarkeit von Restaurant (Kulinarik) und Saal (Veranstaltungen) zum Entstehen eines Kulturgutes mit Bedeutung für die Gesellschaft bei.

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 sowie die Neugestaltung der Außenanlagen mit Pflanzbeeten und Mauern 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: Durch den voluminösen Eingriff in den Boden (Unterkellerung, Tiefgarage, 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.
- Schutzgut Artenschutz – Schutzgut Landschaftsbild – Schutzgut Mensch und Erholung: Durch die Entfernung der Bäume entfällt Lebensraum sowie die bisherige Wirkung als Eingrünung bis die Wirkung der Neupflanzung eintritt. Die Gestaltung mit einer Glasfassade bewirkt eine transparentere Wirkung des Gebäudes im Landschaftsbild, Maßnahmen zum Artenschutz sind jedoch zu beachten, um Auswirkungen auf Vögel und Fledermäuse zu minimieren. Die Attraktivität des Freizeit- und Arbeitsplatzangebotes für Touristen und Einheimische wird gesteigert.

C.4 Weitere Belange des Umweltschutzes

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

C.4.1 Abfälle

Die Abfälle werden nach Wertstoffen und Restmüll getrennt erfasst und durch die vom Landkreis Traunstein durchgeführte Müllabfuhr entsorgt. Gewerbliche Wertstoffe (Verpackungen, Papier etc.) können ggf. auch durch entsprechend geeigneter Privatfirmen entsorgt werden.

Gemäß Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises Traunsteins ist es vorrangiges Ziel, die Restmüllmenge durch wirksame Vermeidungs- und Verwertungsmaßnahmen so weit wie möglich zu verringern, um dadurch die Umwelt zu schonen und die Kapazitäten von Abfallbeseitigungsanlagen möglichst lange zu erhalten. Die stofflich nicht verwertbaren Abfälle werden über das Müllheizkraftwerk des Zweckverbandes Abfallverwertung Südostbayern -ZAS- in Burgkirchen an der Alz einer thermischen Behandlung zugeführt.

Im Rahmen der Realisierung des 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 Straßenaufbruchs) im Boden verbleiben. Wo diese ausgebaut werden, können diese, wenn auch mit entsprechendem finanziellen Aufwand entsprechend entsorgt werden.

C.4.2 Abwasser

Der aktuelle Schmutzwasseranschluss ist für den Neubau nicht ausreichend und muss angepasst werden. Nach einem Vororttermin mit der Gemeinde Seebruck und dem für die Erschließung beauftragten Ingenieurbüro wurde festgelegt, dass der neue Anschluss vor dem Stauraumkanal erfolgen soll.

C.4.3 Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien

Das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) und die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden werden bei allen Gebäudeteilen eingehalten. Eine Erzeugung erneuerbarer Energie über Photovoltaik ist im Vorhabenplan verankert. Gegenüber dem Altbestand ergeben sich Verbesserungen durch Einsatz aktueller Energie- und Dämmtechnik.

C.4.4 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Durch die geplante Nutzung werden 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 Sicherstellung eines umfangreichen Baumbestandes auf dem Baugrundstück kann eine Durchgrünung gewährleistet bleiben. Die Bäume sorgen für Beschattung, und verbessern insbesondere im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Mikroklima.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage minimiert die versiegelten Oberflächen und vegetationslosen Flächen.

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.

Durch ein im Durchführungsvertrag verankertes Rückhaltekonzept für Löschwasser, können auch im Brandfall negative Auswirkungen für den Chiemsee und die umgebenden Biotopflächen weitestgehend ausgeschlossen werden.

C.4.6 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Da in der Umgebung keine weiteren Planungen 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 Rechnung getragen.

- Verwendung klimafreundlicher Baustoffe (Holzfassade)
- Im voralpinen Bereich ist durch den Klimawandel vermehrt mit Starkregenereignissen zu rechnen. Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, wurde die Planung der Gebäude an diese Gefahren angepasst (z.B. durch Höhenfestsetzung, auftriebssichere und wasserdichte Bauweise).
- Durch die Sicherstellung eines umfangreichen Baumbestandes auf dem Baugrundstück kann eine Durchgrünung gewährleistet bleiben. Die Bäume sorgen für Beschattung, und verbessern insbesondere im Rahmen vermehrt zu erwartender Hitzeereignisse das Mikroklima.

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. Diese werden jedoch durch einzelne Maßnahmen minimiert.

Insbesondere der kompakte Baukörper sowie die Holzfassade führen zu einer Reduzierung des CO₂-Ausstoßes.

Insbesondere gegenüber dem Bestandsgebäude wird durch die verwendete Heiztechnik und den höheren zu erwartenden Dämmstandard eine Verbesserung hinsichtlich des Niveaus des Energieverbrauchs zu erwarten. Dies wird auch durch die geplante Photovoltaikanlage begünstigt.

Insgesamt ist jedoch durch die Vergrößerung der Anlage voraussichtlich quantitativ mit einem höheren Energieverbrauch zu rechnen. Dieser wird nun jedoch durch eine Wärmepumpe für die Grundlast und einen Pelletkessel für die Spitzenlast komplett aus erneuerbaren Quellen bestritten. Bzw. ist dies möglich so ausschließlich Ökostrom bezogen wird.

Im Hinblick auf die Grünausstattung ist langfristig mit einem Ausgleich der verlorengegangenen Grünstrukturen auszugehen. Somit sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

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 Vorhabens leicht erhöht über dem Chiemseeufer (Das Gebäude liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets HQ100) ist das eigentliche Gebäude gut gegenüber statischen Überschwemmungen geschützt. Lediglich im Bereich des „Kiosk“ sind entsprechende bauliche Vorkehrungen angezeigt.

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

Durch die üppige Eingrünung der Umgebung und des Planungsgebiets ist mit keinen relevanten Wechselwirkungen mit Hitzeereignissen zu rechnen.

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.

Insgesamt ist festzustellen, dass aufgrund der Maßnahme verhältnismäßig geringe Auswirkungen gegenüber dem Bundesgebiet zu unterstellen sind. Darüber hinaus kann eine Betrachtung nur qualitativ erfolgen. Eine quantitative Betrachtung ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich. Eine Betrachtung kann entsprechend nur qualitativ erfolgen.

Durch die vorgesehene Nutzung von Solarenergie ist den Reduktionszielen des Sektors 1 „Energiewirtschaft“ durch den Bebauungsplan Rechnung getragen.

Auf die Sektoren 2 „Industrie“ und 6 „Abfallwirtschaft und Sonstiges“ ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen.

Durch die in Abwägung mit der ländlichen Umgebung kompakten Baukörper und das geplante Haustechnikkonzept mit Wärmepumpe und Pelletkessel (Erneuerbare Energieversorgung möglich) steht das Vorhaben der Erreichung der Ziele des Sektors 3 „Gebäude“ nicht entgegen.

Der Bereich ist heute 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 überbaut. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf die entsprechenden Reduktionsziele des KSG.

Von einer Überplanung als Bauland sind im Planungsbereich 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. Die bestehenden Bäume welche nicht erhalten werden können, werden durch Ersatzpflanzungen kompensiert. Somit steht die Planung 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 Zauneidechsenhabitate und keine Aufwertung von Ausgleichsflächen 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 Ersatzneubau könnten der Hotelbetrieb mit seinen Beherbergungskapazitäten sowie der Restaurantbetrieb langfristig nicht gesichert werden. Damit dieser Wirtschaftsstandort mit bestehenden Arbeitsplätzen und Wertschöpfungsketten für die Gemeinde und die Region nicht verloren geht, soll ein Ersatzbau geschaffen werden, der den heutigen Anforderungen eines zukunftsfähigen Tourismusstandortes entspricht und langfristig den Zielen der Gemeinde Seebruck dient.

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

Im Folgenden werden die Einzelmaßnahmen aus den artenschutzrechtlichen Gutachten (Steil Landschaftsplanung, s. auch Kap. C.2.1) aufgeführt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde die Nummerierung aus den Gutachten übernommen: RP=Relevanzprüfung; BK=Bericht zur Kartierung; AF=Artenschutzfachbeitrag; ZE=Zauneidechsen aus Artenschutzfachbeitrag; NAT=Natura 2000-Verträglichkeitsstudie.

Allgemeine Maßnahmen

- RP-V-2, RP-V-3, NAT-FFH-1: Festsetzungen zum Erhalt von wichtigen Gehölzgruppen, Biotopstrukturen und der Uferbereiche durch Schutzmaßnahmen (Bauschutzzaun, Wurzelvorhang)
- RP-V-1, BK-V-1, AF-V-1: Baumfällungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (nicht zwischen 1. März und 31. September).
- AF-M-1: Für die Umsetzung der arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen ist für einen Zeitraum von drei Jahren nach Fertigstellung ein jährliches Monitoring durchzuführen. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

CEF- Maßnahmen für die Zauneidechse

- Als Ersatzhabitat für die Zauneidechse ist eine CEF-Fläche mit ca. 1 000 m² anzulegen, die sich südwestlich des Plangebietes zwischen der Seebrucker Straße im Westen und dem vorhandenen Gehölzrand des Biotops im Osten befindet.
- Die Herstellung erfolgte bereits im Sommer/Herbst 2022 im Zuge der vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse. Von den erforderlichen 1 000 m² wurden 869 m² als Zauneidechsenhabitat aufgewertet. Die restlichen 131 m² befinden sich im Übergang zum südlichen biotopgeschützten Gehölzbereich und fungieren als Wanderkorridor.
- Die Fläche wird zudem planungsrechtlich im hier gegenständlichen Bebauungsplan auch als Ausgleichsfläche gesichert. Der Zielzustand K121 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte entspricht den Anforderungen an einen Lebensraum für Zauneidechsen und wird durch die Festsetzung der Herstellungsmaßnahmen erreicht, welche gemäß den genannten CEF-Maßnahmen im Artenschutzfachbeitrag formuliert sind.
- Ziel ist ein möglichst kleinräumiges und vielfältiges Mosaik aus verschiedenen Habitatstruktur-Elementen zu schaffen, das Möglichkeiten zur Jagd, Versteck, Überwinterung und Fortpflanzung dient.
- Die einzelnen Maßnahmen sind den Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichsfläche (Punkt C.7.2) zu entnehmen

Vorbereitende Maßnahmen für die Zauneidechse

- ZE-V-1: Umsiedlung/Vergrämung: Vor Beginn der Baufeldräumung sind die Zauneidechsen aus den Baustellenbereichen zu vergrämen und ggf. umzusiedeln. Da im vorliegenden Fall die CEF-Fläche direkt angrenzt, soll zunächst versucht werden, das Plangebiet durch Verringerung des Struktureichtums schrittweise als Lebensraum zu entwerten, indem Steine und Vegetation entfernt werden. Gegebenenfalls sind Tiere dabei einzufangen und in die CEF-Fläche (s. u.) umzusiedeln. Vergrämung und Abfang werden vor Baubeginn nach Beendigung des Winterschlafes und vor Beginn der Eiablagezeit (etwa im Mai) durchgeführt. Es sind die Vorgaben der Arbeitshilfe (LfU 2020) zu berücksichtigen.
- ZE-V-2: Die CEF-Fläche (Ansiedlungsgebiet) ist für die gesamte Dauer des Baustellenbetriebs wirksam von der Baustelle abzuzäunen (Reptilienschutzzaun: glatte Folie, 50 cm hoch). Dabei sollte der Zaun nach Südosten offenbleiben, damit die Tiere die Möglichkeit haben, in den Gehölzbestand zu wandern. Auch das Baugebiet selbst ist abzuzäunen, da sonst die Gefahr besteht, dass aus den umliegenden Flächen, wieder Tiere einwandern und in der Baustelle zu Tode kommen. Insgesamt werden ca. 500 m Zaun benötigt.

Regelungen und Maßnahmen während der Bauzeit für die Zauneidechse

- ZE-V-3: Die Baufelddräumung kann nach erfolgreicher Umsiedlung frühestens Ende Mai/Mitte Juni erfolgen.
- ZE-V-4: Die Flächeninanspruchnahme während der Bauzeit ist auf den im Bebauungsplan als Sondergebiet und öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Bereich zu begrenzen. Die ufernahen Flächen (Röhricht, Auwaldreste, Liegewiese, Baumbestand im Bereich Bootshäuschen) sind durch einen ortsfesten Bauzaun vor Befahrung und Ablagerung zu schützen.

Grünflächengestaltung unter Berücksichtigung des Vorkommens der Zauneidechse

- ZE-V-5: Die Grünflächen im Plangebiet werden als naturnahe Pflanzflächen angelegt, sodass sie für Zauneidechsen durchwanderbar sind und wieder eine Habitatfunktion erfüllen.

Schutzmaßnahmen für Vögel

Für die Artengruppe der Vögel werden folgende Schutzmaßnahmen durchgeführt und weitere Empfehlungen nach Möglichkeit berücksichtigt.

- BK-V-2, AF-V-2: Der Gebäude-Abriss ist außerhalb der Brutzeit der Bachstelze (nicht zwischen Mitte März und Ende August) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind die Brutmöglichkeiten an der Fassade in diesem Zeitraum unbrauchbar zu machen.
- BK-V-3, AF-V-4: Um das Kollisionsrisiko für Vögel am neuen Gebäude wirksam zu reduzieren, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Größere verbleibende Glasflächen oder Übereckverglasungen, im Bereich des Erdgeschosses (an Terrasse, Hotelzimmer, Eingang Ost) werden mit einer hochwirksamen Bemusterung nach ONR 191040 versehen. Für das anvisierte Muster ist ein Prüfbericht der Wiener Umweltschutzbehörde (Rössler & Doppler 2014, <http://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen/vogelanprall-an-glasflaechen>) vorzulegen, der eine Wirksamkeit in Flugtunnelversuchen von mindestens 10 % (hoch wirksam) belegt. Dies entspricht einem Anprall von „nur“ noch 10 % der Vögel. Dabei ist auch die Wirksamkeit verschiedener Farben vor verschieden farbigem Hintergrund zu überprüfen und auch, in welcher Glasschicht das Muster eingebracht wird. Zum Teil ist eine Wirksamkeit von dunklen Punkten vor dunklem Hintergrund oder hellen Punkte vor hellem Hintergrund nicht gegeben. Auch kann ein Muster, je nachdem in welcher Glasschicht es eingebaut wird, seine Wirksamkeit verlieren. Daher sollte die Markierung möglichst außen angebracht werden damit die Wirkung nicht durch Spiegelungen verringert wird. (Schmid et al. 2012, Schmid 2016)
 - Einbau von Glasflächen mit einem Reflexionsgrad unter 15 %.
 - Ausbildung der Balkonbrüstungen unverglast.

- BK-E-1, AF-V-7: Im Hinblick auf die nachgewiesenen höhlenbrütenden Vogelarten (häufigere Vogelarten) im Plangebiet sollte der Verlust der acht Baumhöhlen durch die Anbringung von ca. acht Nistkästen (verschiedene Nistkastentypen) an den verbleibenden Bäumen im Plangebiet ausgeglichen werden. Wir empfehlen die folgenden Modelle, da diese auf die Anforderungen der verschiedenen, im Plangebiet nachgewiesenen Arten abgestimmt sind (s. <https://www.schwegler-natur.de>):
 - Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm, Fa. Schwegler für u. a. Kohl-, Blau-, Sumpfmeise, Kleiber
 - Halbhöhle 2HW, Fa. Schwegler für Hausrotschwanz, Bachstelze, Grauschnäpper, Rotkehlchen,
 - Baumläuferhöhle 2BN, Fa. Schwegler, für Garten- und Waldbaumläufer
 - Starenhöhle 3S, Fa. Schwegler für Stare.
- BK-A-1, AF-A-1: Die Ersatzpflanzungen, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden, kommen allen im Plangebiet nachgewiesenen Vogelarten als Nahrungs- oder Bruthabitat zugute.
- BK-A-2, AF-A-2: Das für die Zauneidechsen bereits im Juli 2022 angelegte Ersatzhabitat (s. Kap. C.7.2) bietet auch Nahrungs- und teilweise Bruthabitat für Vögel und stellt für diese Artengruppe ebenfalls eine (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahme dar.

Schutzmaßnahmen für Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse werden folgende Schutzmaßnahmen durchgeführt und weitere Empfehlungen nach Möglichkeit berücksichtigt.

- AF-V-3: Baumaßnahmen dürfen nur am Tag, durchgeführt werden, um die baubedingten Auswirkungen auf dämmerungs- und nachtaktive Tiere zu minimieren. Baustellenbeleuchtung ist nachts zu unterlassen.
- AF-V-5: Beeinträchtigungen durch Beleuchtung werden im Rahmen des Beleuchtungskonzepts vermieden. Es werden folgende Maßnahmen umgesetzt:
 - Leuchten dürfen nicht nach oben oder zu Seite abstrahlen.
 - Verwendete Leuchtmittel sollen eine Farbtemperatur von < 3.000 K (warm-weißes Licht) aufweisen.
 - Die Gehäuse der Leuchten/Lampen sind gegen das Eindringen von Insekten vollständig geschlossen zu halten.
 - Die Beleuchtung darf nicht höher als unbedingt notwendig montiert werden.
 - Die maximale Beleuchtungsstärke ist so gering wie möglich zu halten.
 - Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind so kurz wie möglich zu halten.
- AF-V-6: Der Verlust von besetzten Baumhöhlen ist durch die Anbringung von Fledermausnistkästen grundsätzlich mit dem Faktor 1:3 auszugleichen. Im Plangebiet sind neun Höhlen-Bäume von einer Fällung betroffen. Ein Besatz konnte nicht sicher nachgewiesen werden. Es bestand jedoch Quartierverdacht für Einzeltiere der Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) an einem Baum. Wir halten daher für die angenommene besetzte Höhle einen dreifachen Ausgleich für erforderlich, die anderen sieben Höhlen sollten 1:1 ausgeglichen werden. Eine Baumhöhle ist für eine Besiedlung ungeeignet und muss nicht ausgeglichen werden. Somit sind im Plangebiet 10 Fledermauskästen anzubringen. Die Kästen sind jährlich zu warten und ggf. zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen. Dies sollte im Zeitraum März/April oder September/Okttober durchgeführt werden. Es sind Modelle auszuwählen, die insbesondere von der Rauhautfledermaus gut angenommen werden können. Wir empfehlen

die folgenden Modelle, da diese auf die Anforderungen der verschiedenen, im Plangebiet nachgewiesenen Arten abgestimmt sind (s. <https://www.schwegler-natur.de>):

- Fledermaushöhle 2F (universell)
 - Fledermaushöhle 2 FN (speziell)
 - Kleinfledermaushöhle 3FN
 - Fledermaushöhle 1FD für Kleinfledermäuse
- AF-U-1: Im Vorfeld der geplanten Baumfällungen werden die Fällungsbäume und ihre Baumhöhlen erneut gezielt durch Bekletterung oder mittels Hubsteiger untersucht.
 - AF-U-2: Sollte das Gebäude außerhalb der Überwinterungszeiten (im Zeitraum April – November) von Fledermäusen abgerissen werden, ist im Vorfeld erneut eine Fledermauskontrolle durchzuführen.

Schutzmaßnahmen für weitere Arten

- NAT-FFH-2, AF-V-8: Stoff-Einträge in den Chiemsee (z. B. Kupfer) sind zu vermeiden.

Schutzgut Fläche, Boden und Wasser

- Sparsame Flächeninanspruchnahme durch optimierte Bauplanung und Verwendung von Spundwänden für die Baugrube
- Festsetzung für wasserdurchlässige befestigte Flächen
- Reduzierung von versiegelten Flächen für Parkflächen durch unterirdisches Parken in Tiefgarage
- Ersatzbau auf großteils bereits versiegelten Flächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Reduktion auf einen Baukörper
- Bestmögliche Einbindung des Baukörpers in die Topografie durch Anpassung der Gebäudehöhe und Höhenlage im Gelände
- Verwendung einheitlicher, heimischer Baumaterialien (Holz) bei Fassadengestaltung
- möglichst transparente Bauweise (Glas) unter Beachtung Vogelschlag
- Eingrünung durch gebäudenaher Gehölze im Süden und Norden
- Festsetzung großer Pflanzgrößen bei Baumpflanzungen und Verwendung heimischer Arten
- Reduktion der außen gelegenen Stellplatzflächen durch größtmögliches Angebot in der Tiefgarage.
- Reduktion der oberirdischen Stellplätze und Erschließungsflächen auf ein Minimum
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge
- Integration von Stellplätzen in Topografie mittels begrünten Carports

Schutzgut Mensch, Lärm, Luft, Klima

- Verwendung klimafreundlicher Baustoffe (Holzfassade)
- Freizeitangebote und Arbeitsplätze für Einheimische und wichtiger Bestandteil regionaler Wertschöpfungsketten
- Verbesserung der touristischen Nutzbarkeit (Radlertreff, erweitertes touristisches Angebot im Rahmen der Hotelnutzung)
- Festsetzung zu Lüftungsanlagen (Lärmschutz)
- Festsetzungen zum Schutz von Ausbereichen gegen Verkehrslärm

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.

Zur Ermittlung dieses Eingriffs gibt es den Leitfaden „Eingriffsplanung in der Bauleitplanung“ (2021) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU). Dieser ist jedoch nicht verpflichtend anzuwenden. Die Gemeinde kann das Ausgleichserfordernis auch auf geeignete andere Weise sicherstellen.

Aufgrund der komplexen Bestandssituation und der räumlich sehr differenzierten Eingriffe sowie des bereits im Detail feststehenden Vorhaben hat sich die Gemeinde Seeon-Seebruck entschieden nicht nach Leitfaden vorzugehen, sondern das sehr viel präzisere Verfahren nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021) mit der Ermittlung von Wertpunkten gemäß Biotopwertliste anzuwenden. Die Wahl der Methodik sowie die Bilanzierung erfolgte in enger Abstimmung mit der UNB Traunstein.

Im Zuge der Eingriffsermittlung wird der derzeitige Zustand im Geltungsbereich als Bestand aufgenommen und bewertet. Maßnahmen, die vor dem Verfahren zum heutigen Bestand geführt haben, können nicht in die Eingriffsbilanzierung des gegenständlichen Verfahrens mit aufgenommen werden.

Anhand des noch immer gültigen B-Plans von 2006 (einschließlich 1. und 2. Änderung) können allerdings die damalig festgesetzten Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen mit dem heutigen Zustand verglichen und entsprechend nachbilanziert werden.

Dementsprechend besteht die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleiches im Folgenden aus der Nachbilanzierung der bisherigen Verfahren bis zum jetzigen Zeitpunkt sowie der Bilanzierung des geplanten Eingriffs nach BayKompV.

Nachbilanzierung bis zum heutigen Zustand (einschließlich 1. und 2. Änderung)

Bebauungsplan 2006:

Der Bestand von Grünflächen bei Erstellung des B-Planes 2006 wurde mit 2.630 m² angegeben. In der Planung sah der B-Plan von 2006 nur noch 1.940 m² vor. Dementsprechend ergibt sich eine Differenz von 690 m², für die ein Ausgleichsbedarf besteht. Die Fläche wird mit dem damals festgesetzten Ausgleichsfaktor von 0,7 multipliziert. Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 483 m².

Neben dem flächenhaften Ausgleich wurde ein Ausgleich für zu fallende Bäume ermittelt. Im BP von 2006 sollten 4 Bäume mit StU von 2-3 m, 22 Bäume mit StU 1-2m sowie 8 Stück StU 0,5-1m entfernt werden. Es wurden 18 Ausgleichspflanzungen im B-Plan selbst festgesetzt. Der Rest wurde mit einem zusätzlichen Ausgleichsflächenbedarf berechnet. Pro Baum mit StU von 2-3 m

waren 500 m² zu erbringen, pro Baum mit StU 1-2m je 100 m². Entsprechend ergab sich ein Ausgleichsbedarf für die zu fällenden Bäume von $4 \times 500 \text{ m}^2 + 12 \times 100 \text{ m}^2 = 3.200 \text{ m}^2$.

Insgesamt waren 3.683 m² Ausgleichsfläche notwendig.

Nachbilanzierung:

Vergleicht man die Grünflächen im Bestand von 2006 und 2022 so ist klar ersichtlich, dass von den damals bestehenden Grünflächen nur noch 653 m² vorhanden sind und 1.930 m² entfernt wurden. Multipliziert man 1.930 m² mit dem Faktor 0,7 ergibt sich ein Kompensationsumfang von 1.351 m².

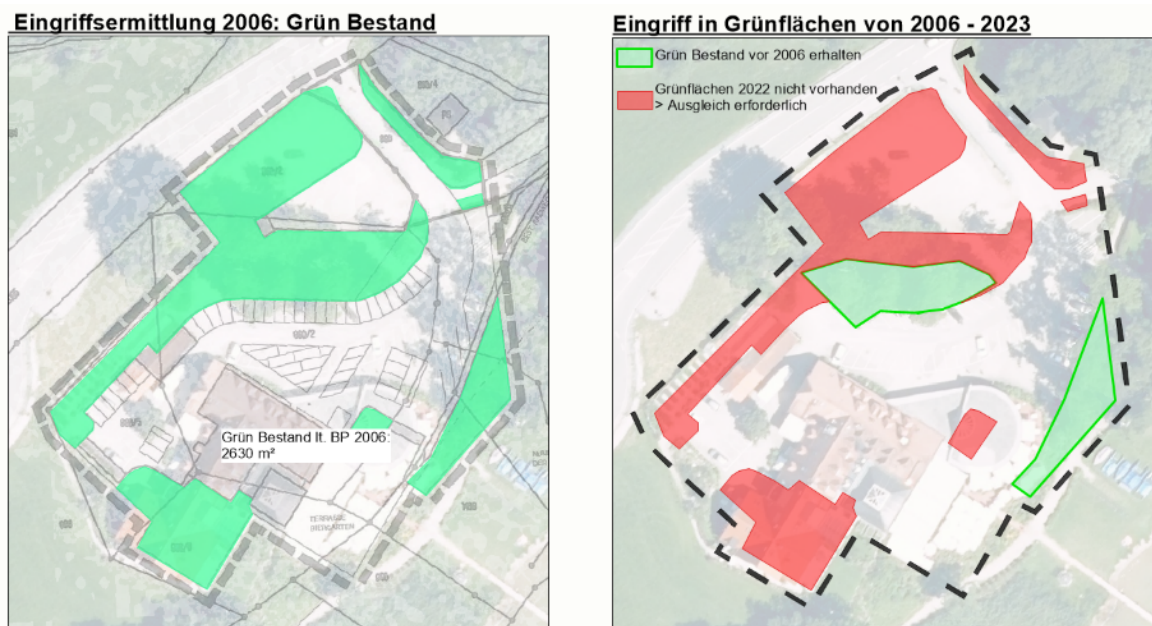


Abbildung 23: Gegenüberstellung des Grünflächenbestandes zum BP von 2006 (li) und 2022 (re) - ohne Maßstab!

Nachbilanzierung der Grünflächen

Eingriffsermittlung lt. BP 2006

| | Fläche | Faktor | Ausgleich |
|---------------------------------------|---------------------|--------|--------------------------|
| Grünflächen im Bestand | 2630 m ² | 0,7 | 1841 m ² |
| Grünflächen nach Planung | 1940 m ² | 0,7 | 1358 m ² |
| Ausgleichsflächenbedarf lt. BP | 690 m ² | 0,7 | 483 m² |

Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2023)

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|
| Grünflächen Bestand 2023 | 653 m ² | 0 | 0 m ² |
| Grünflächen entfallen | 1930 m ² | 0,7 | 1351 m ² |
| Ausgleichsbedarf tatsächlich | 1930 m² | 0,7 | 1351 m² |

Die Gegenüberstellung des Baumbestandes von 2006 und 2022 ergibt, dass nur 4 Bäume mit StU von 2-3 m, 4 Bäume mit StU 1-2m sowie 3 Stück StU 0,5-1m entfernt wurden. Daraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von $4 \times 500 \text{ m}^2 + 4 \times 100 \text{ m}^2 = 2.700 \text{ m}^2$. Für Bäume mit StU 0,5-1 m war keine flächenhafte Ausgleichserfordernis festgesetzt, sollten jedoch mittels Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Dementsprechend werden die 4 Bäume mit StU 0,5-1 m in die neue Planung als Ersatzpflanzung übernommen. Alle Bestandsbäume, die bisher nicht gefällt wurden und 2022 aufgenommen wurden, sind Gegenstand der neuen Eingriffsermittlung.

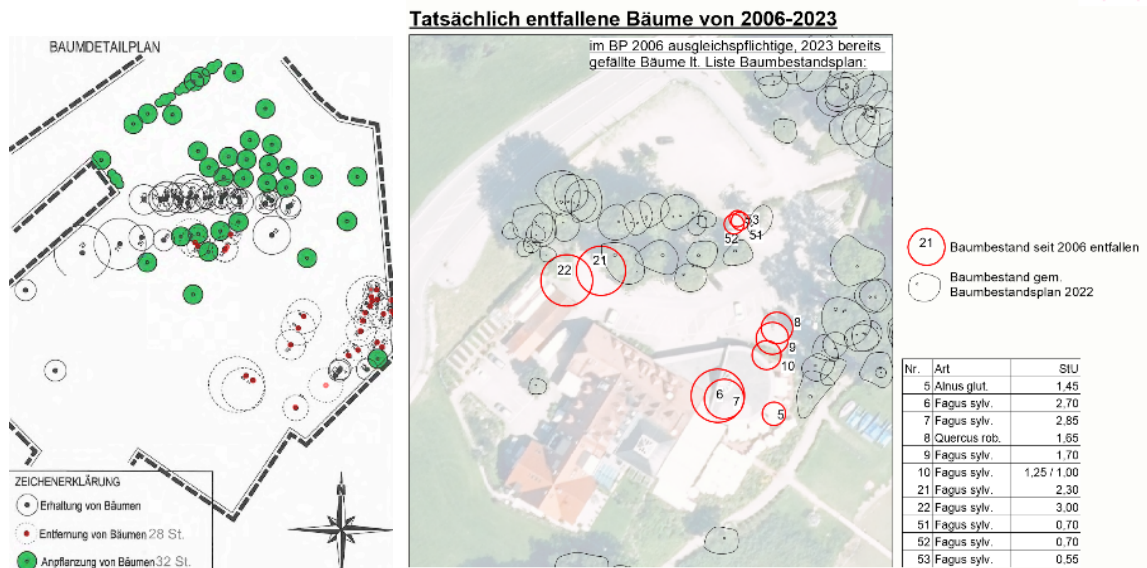


Abbildung 24: Gegenüberstellung Baumdetailplan zum BP 2006 (li) und tatsächlich entfallenen Bäumen 2022 – Abb. ohne Maßstab!

Nachbilanzierung der Bäume

| Eingriffsermittlung lt. BP 2006 | Anzahl | Fläche | Ausgleich |
|---|----------|--------------------|---------------------------|
| Bäume Bestand Umfang 2-3m | 4 Stück | 500 m ² | 2000 m ² |
| Bäume Bestand Umfang 1-2m (15 St. - 3 St.) | 12 Stück | 100 m ² | 1200 m ² |
| Ausgleichsbedarf 2006 | | | 3200 m² |
| Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2023) | | | |
| Bäume tatsächl. entfernt Umfang 2-3m | 4 Stück | 500 m ² | 2000 m ² |
| Bäume tatsächl. entfernt Umfang 1-2m | 4 Stück | 100 m ² | 400 m ² |
| Ausgleichsbedarf tatsächlich | | | 2400 m² |

Ausgleichsbedarf für den BP 2006:

Für die tatsächlichen Eingriffe in den Bestand von 2006 ist für den Ausgleich verlorengegangener Grünflächen von 1.351 m² zuzüglich der 2.400 m² für den entfernten Baumbestand insgesamt eine Kompensation 3.751 m² zu erbringen. Die im BP 2006 festgesetzte Kompensationserfordernis von 2.683 m² wurde bereits 2006 vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht. Es sind also zusätzlich zum im BP 2006 bilanzierten Ausgleichsbedarf 68 m² Ausgleichsfläche zu erbringen.

Ausgleichsverpflichtung aus BP 2006

| | |
|--|---------------------------|
| Ausgleich für Grünflächen lt. BP 2006 | 483 m ² |
| Ausgleich für Bäume lt. BP 2006 | 3200 m ² |
| Ausgleichsbedarf lt. BP 2006 und vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht | 3683 m² |

tatsächlich zu erfüllende Ausgleichsverpflichtung bis 2022

| | |
|---|---------------------------|
| Eingriffsermittlung nach heutigem Bestand (2022) | |
| Grünflächen Ausgleichsbedarf tatsächlich | 1351 m ² |
| Bäume Ausgleichsbedarf tatsächlich | 2400 m ² |
| tatsächlicher Ausgleichsbedarf insgesamt | 3751 m² |
| bereits vom Ökokonto abgebucht | -3683 m ² |
| Differenz zum Ausgleichsbedarf lt. B-Plan 2006 | 68 m² |

1. Änderung 2007

Für die 1. Änderung 2007 besteht eine Ausgleichsverpflichtung für einen bestehenden Einzelbaum mit einer Ersatzpflanzung (siehe Umweltbericht zur 1. Änderung, S. 2, erstellt von Dipl. Ing. A. Zeller, Dipl. Ing. H. Romstätter, Bahnhofstr. 22, 83278 Traunstein, 10.01.2007). Der Baum wurde bisher nicht gefällt und demzufolge auch nicht ersetzt.

2. Änderung 2012

Für die 2. Änderung 2012 besteht eine Ausgleichsverpflichtung für 150qm Eingriffsfläche. Diese Ausgleichserfordernis wurde mit 8 Stück zu pflanzenden standortgerechten heimischen Laubbäumen festgesetzt (siehe Umweltbericht zur 2. Änderung, S. 3, erstellt von Dipl. Ing. A. Zeller, Dipl. Ing. H. Romstätter, Bahnhofstr. 22, 83278 Traunstein, 5.11.2012).

Da die Bäume nicht gepflanzt sind, wurde damit der Ausgleich für den Eingriff bisher nicht erbracht und ist dementsprechend nachzubilanzieren. Entsprechend der Festsetzung aus dem Bebauungsplan 2006 wird die Eingriffsfläche mit dem Faktor 0,7 multipliziert.

Der Ausgleichsbedarf für 2. Änderung 2012 ist entsprechend: $150 \text{ m}^2 \times 0,7 = 105 \text{ m}^2$

1. Änderung 2007



2. Änderung 2012

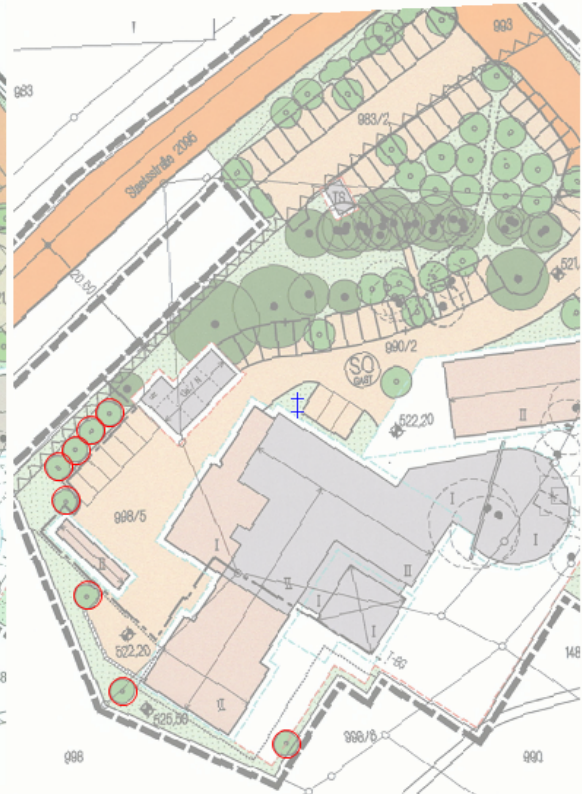


Abbildung 25: Übersicht Nachbilanzierung 1. und 2. Änderung - ohne Maßstab!

Ausgleichsbedarf Nachbilanzierung:

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Bebauungsplan 2006 | 68 m ² |
| 1. Änderung 2007 | 0 m ² |
| 2. Änderung 2012 | 105 m ² |
| Summe: | 173 m² |

Der flächenmäßige Ausgleich von 173 m² muss zur Abbuchung vom Ökokonto in Wertpunkte umgerechnet werden. Gemäß den allgemeinen Erfahrungswerten und in Abstimmung mit der UNB Traunstein ist je Quadratmeter ein Ausgleichsbedarf von 6 Wertpunkten anzusetzen. Dementsprechend sind die 173 m² mit 6 Wertpunkten zu multiplizieren. Für die Nachbilanzierung des BP von 2006 inkl. der 1. und 2. Änderung sind 1.038 Wertpunkte zu erbringen.

Bilanzierung im gegenständlichen Verfahren

Aufgrund der komplexen Bestandssituation und der räumlich differenzierten Eingriffe wird der Ausgleich unter Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ermittelt.

Bestandsbewertung

Der Bestand wurde 2022 aufgenommen und in Kapitel C.2.1 genauer beschrieben. Die Bewertung für die Eingriffsermittlung erfolgte laut Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) in Abstimmung mit der UNB Traunstein. Der Bestand wird folgendermaßen eingestuft:

- B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung > 9 WP
- G11 Intensivgrünland im Südwesten > 3 WP
- P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand auf den intensiv gepflegten Grünflächen auf der Süd- und Ostseite des Hotels > 5 WP
- V12 Parkplätze und Erschließungsflächen teilbefestigt auf den mit Kies befestigten Stellplatzflächen im Nordwesten > 1 WP
- keine Wertpunkte sind für folgende vollversiegelten oder bebaute Flächen notwendig:
 - die voll mit Asphalt versiegelten Verkehrsflächen und Parkplätze (V11),
 - den Gebäudebestand inkl. Nebengebäude (X4),
 - die voll versiegelte Hotelterrasse (P5)

Kein Eingriff erfolgt in Biotope und Uferbereiche. Dementsprechend bleiben auch diese ohne Bewertung.



Abbildung 26: Darstellung der Bestandsbewertung, Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

Eingriffsintensität

Der Faktor 1,0 wird für durch die Planung vollständig versiegelte, bebaute oder unterbaute Bereiche verwendet.

- Gebäude, Tiefgarage, Nebengebäude, Terrassen, Erschließungsflächen, Stellplätze

Der Faktor 0,7 wird für teilversiegelte Bereiche oder intensiv genutzte Außenanlagen verwendet.

- Gartenbereich auf nicht unterbauter Fläche mit Terrassen- und Wegeflächen, Stützmauern, Beete mit Zierpflanzen, Schwimmteich

Der Faktor 0,4 wird für gering versiegelte Bereiche oder extensiv genutzte Außenanlagen verwendet.

- Fußwege und FW-Zufahrt in Schotterrassen, Spielplatz
- Kein Eingriff / der Faktor 0 wird für Bereiche, in welchen keine Veränderung des Bestandes erfolgt, verwendet.

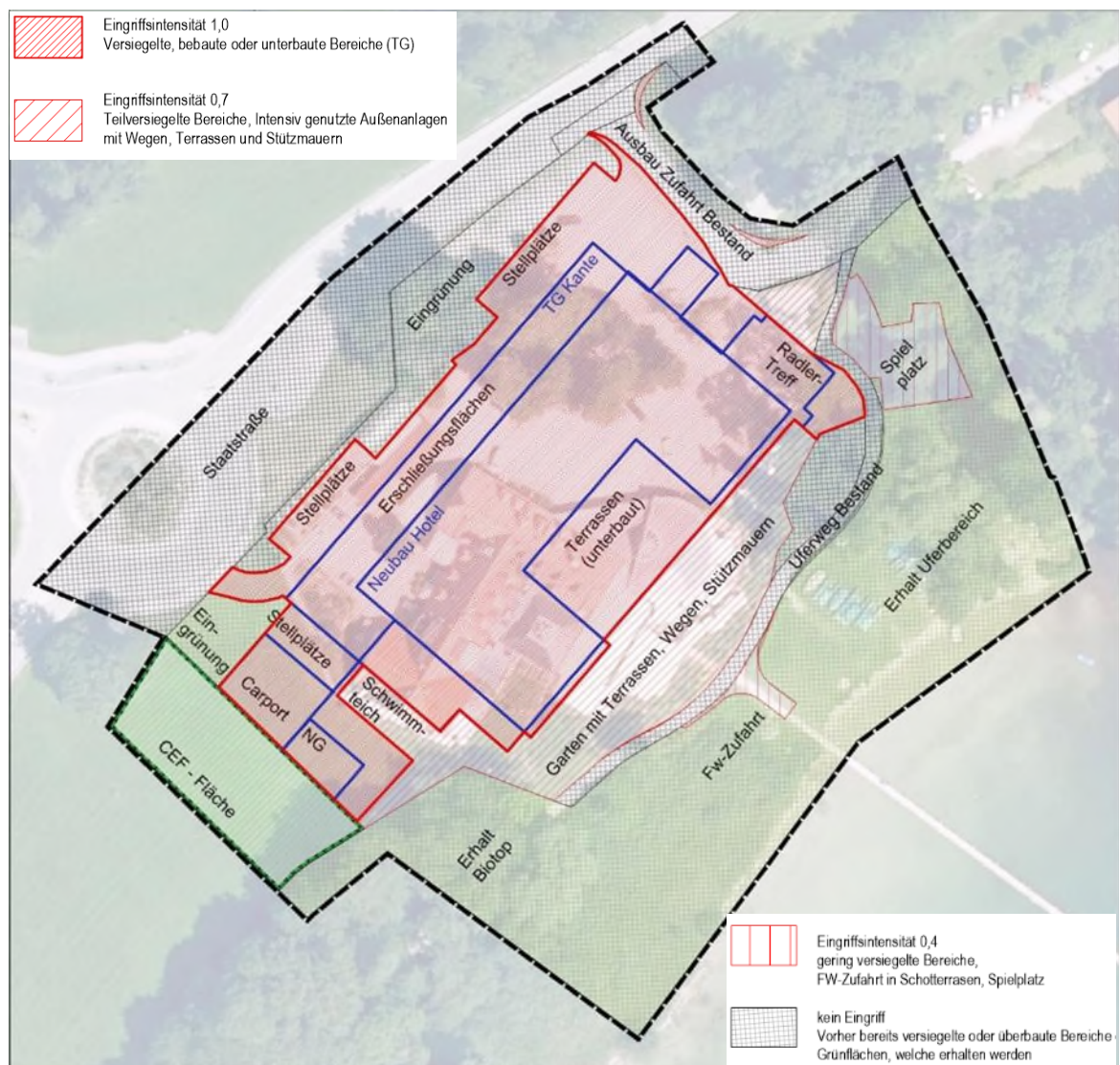


Abbildung 27: Darstellung der Eingriffsintensität, Schelle-Heyse-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Der Kompensationsbedarf wird gemäß den Vorgaben der BayKompV folgendermaßen berechnet:

Eingriffsfläche (m²) x Ausgangszustand (WP) x Eingriffsschwere = Ausgleichsbedarf (WP)

Daraus ergibt sich ein Kompensationsbedarf von insgesamt 15.263 Wertpunkten.

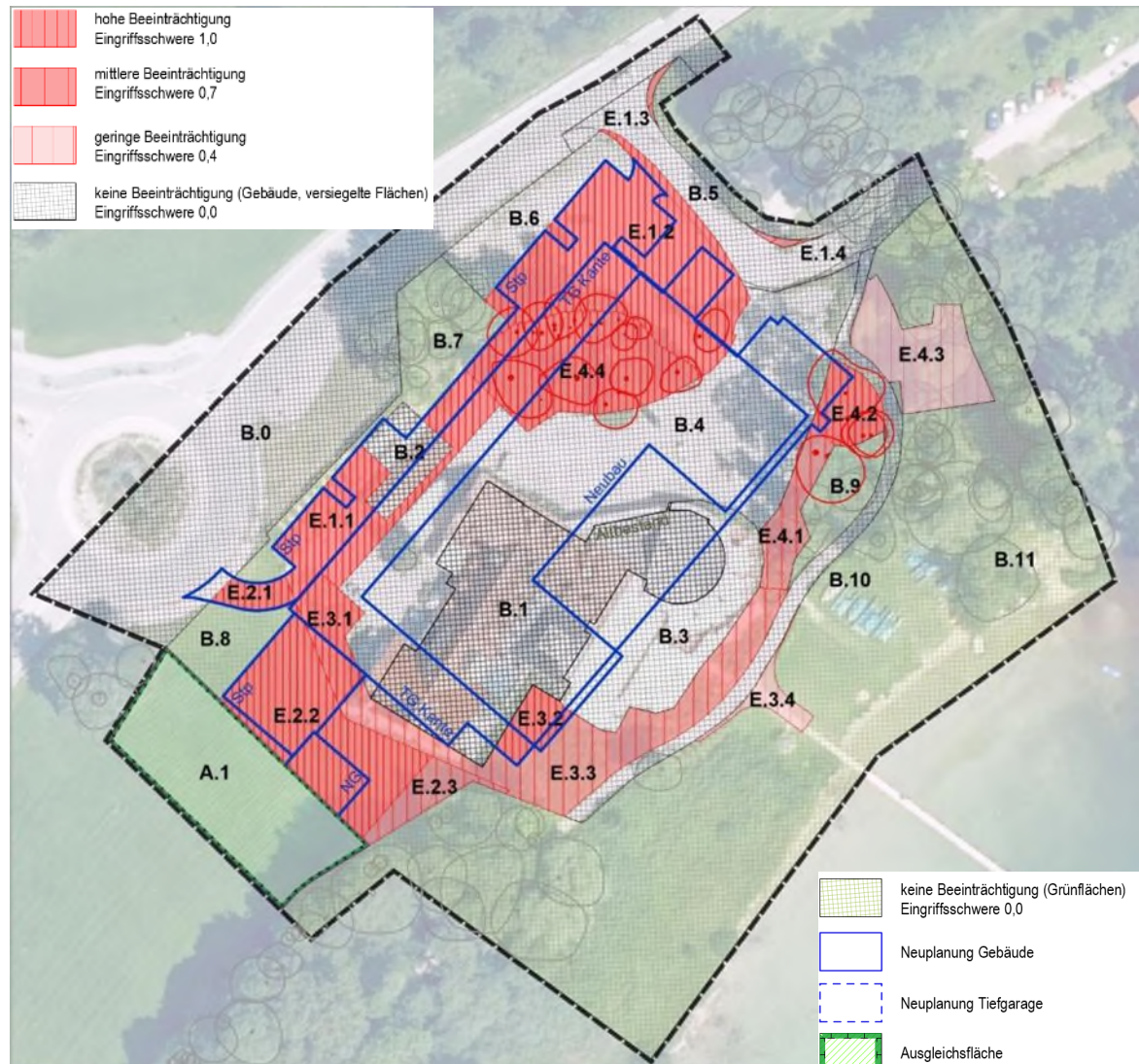


Abbildung 28: Darstellung Eingriffsermittlung in Überlagerung Bestands mit der Intensität des Eingriffes, Schelle-Heyses-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!

| ID | Biotop- und Nutzungstyp (Bestandserfassung – und Bewertung) | Wert- punkte (WP) | Beschreibung des Eingriffs (Wirkung / Prognosezustand) | Eingriffs- schwere | Fläche (m ²) | Ausgleichs- bedarf (WP) |
|-----|---|-------------------------|---|-----------------------|--------------------------|----------------------------|
| A.1 | G11 Intensivgrünland | 3 | Ausgleichsfläche A.1 | 0 | 869 | 0 |
| B.0 | V12 Erschließungsflächen | 1 | Staatsstraße St 2095 | 0 | 2.173 | 0 |
| B.1 | X4 Hotel Altbestand, ohne naturschutzfachliche Bedeutung | 0 | Neubau Hotel | 1 | 1.388 | 0 |
| B.2 | X4 Bestand Nebengebäude | 0 | Neubau Hotel, Zufahrt | 1 | 164 | 0 |
| B.3 | P5 Altbestand Terrassen | 0 | Neubau Hotel | 1 | 632 | 0 |

| | | | | | | |
|-------|--|---|--|-----|-------|-------|
| B.4 | V11 Asphalt, Verkehrsfläche versiegelt | 0 | Neubau Hotel, Zufahrt | 1 | 1.951 | 0 |
| B.5 | V11 Erschliessung Bestand | 0 | Bestehende Zufahrt, keine Änderung | 0 | 661 | 0 |
| B.6 | V12 Erschließungsflächen und Stellplätze | 1 | Neuanlage Grünfläche (Eingrünung) | 0 | 292 | 0 |
| B.7 | B312 Nördliche Baumgruppe, Grünfläche | 9 | Grünfläche bleibt erhalten | 0 | 412 | 0 |
| B.8 | G11 Intensivgrünland | 3 | Grünfläche (Eingrünung) | 0 | 198 | 0 |
| B.9 | B312 Baumbestand, Grünfläche Bestand | 9 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 191 | 0 |
| B.10 | V12 Uferweg Bestand | 1 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 337 | 0 |
| B.11 | L233 Grünfläche Komplex Wiese mit Baumbestand | 8 | Bestand bleibt erhalten | 0 | 5.258 | 0 |
| E.1.1 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Neubau Hotel, TG, Erschließung und Stellplätze | 1 | 411 | 411 |
| E.1.2 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Neubau Hotel, TG Zufahrt, Erschließung und Stellplätze | 1 | 947 | 947 |
| E.1.3 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Ausbau bestehende Erschließungsflächen | 1 | 11 | 11 |
| E.1.4 | V12 Verkehrsfläche teilbefestigt | 1 | Ausbau bestehende Erschließungsflächen | 1 | 10 | 10 |
| E.2.1 | G11 Intensivgrünland | 3 | Erschließung | 1 | 65 | 195 |
| E.2.2 | G11 Intensivgrünland | 3 | Nebengebäude mit Terrassen, Carport/ Stellplätze, Stützmauern, Abgrabungen | 1 | 583 | 1.749 |
| E.2.3 | G11 Intensivgrünland | 3 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern | 0,7 | 108 | 227 |
| E.3.1 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Stellplätze, z.T. unterbaut | 1 | 144 | 720 |
| E.3.2 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Neubau Hotelgebäude, Terrassen | 1 | 96 | 480 |
| E.3.3 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand | 5 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern, Schwimmteich | 0,7 | 592 | 2.072 |
| E.3.4 | P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand, Fußweg | 5 | Fußweg, FW Zufahrt | 0,4 | 63 | 126 |
| E.4.1 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Grünanlage mit Beete, Fußwege, Terrassen, Stützmauern | 0,7 | 152 | 958 |
| E.4.2 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Hotel Terrasse, Zugang Radler-Treff | 1 | 133 | 1.197 |
| E.4.3 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, | 9 | Fußweg, FW Zufahrt, Spielplatz | 0,4 | 331 | 1.192 |

| standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | | | | | | |
|---|--|---|-----------------------------|---|-----------------------------|------------------|
| E.4.4 | B312 Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten mittlerer Ausprägung | 9 | Neubau, TG und Erschließung | 1 | 552 | 4.968 |
| | | | | | 18.724 m² | 15.263 WP |

Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird im Folgenden verbal-argumentativ ermittelt.

Das Landschaftsbild ist durch den bestehenden Hotel- und Restaurantkomplex mit großen Parkplatzflächen bereits stark vorgeprägt. Durch den Erhalt des Baumbestandes im Südwesten und Nordosten kann von mehreren Seiten auf eine bestehende Eingrünung zurückgegriffen werden. Die neue Planung wird das bestehende Landschaftsbild trotzdem beeinflussen. Darum sind in den Festsetzungen des B-Planes Eingrünungs- und Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen, um die Auswirkungen zu minimieren.

Bei der Planung wurde darauf geachtet, das neue Gebäude und das Umfeld so zu gestalten, dass es sich bestmöglich in das Landschaftsbild einbettet. Mittels Höhenfestsetzungen zum Baukörper wird dieser bestmöglich in die Topografie eingebunden. Die Fußbodenoberkante wurde bewusst so gewählt, dass sich kein zu hohes Plateau zum See hin ergibt. Der südwestliche Hügel wirkt als Sichtschutz. Bei der Festsetzung der Firsthöhe wurde darauf geachtet, dass die Gebäudehöhe unter den bestehenden Baumwipfeln bleibt. Durch die Reduktion mehrerer unterschiedlicher Gebäude auf einen einzelnen Baukörper wird das Erscheinungsbild ruhiger. Die Verwendung einheitlicher, heimischer Baumaterialien und die Orientierung an bestehenden Bautypologien schafft Bezüge zur umgebenden Kulturlandschaft. Die transparente Fassadengestaltung nimmt die Dominanz des Gebäudes zurück. Die Eingrünung durch heimische Bäume mit Vorgaben zu Pflanzgrößen, Qualität und Herkunft reduziert die Wirkung des Baukörpers auf die Umgebung.

Die oberirdischen Stellplätze wurden auf ein Minimum reduziert und sind durch die Festsetzung von Baumstandorten auf den Stellplatzflächen und Dachbegrünung eines Carports landschaftsbildverträglicher gestaltet.

Mit strikten Festsetzungen zu Einfriedungen, Böschungsneigungen und Stützmauern wird die Außenwirkung der Freiraumgestaltung dem landschaftlichen Kontext gerecht. Der Gartenbereich im Westen mit Stützmauern und Schwimmteich wird von außen kaum sichtbar sein. Terrassen und Zugänge zum See hin sind notwendig und prägen bereits im Bestand das Erscheinungsbild. Durch die Grünflächen und Bäume im Uferbereich wird die Wirkung zum Ufer hin abgeschwächt.

Fazit: Aufgrund des umgebenden Baumbestandes und den oben aufgeführten in das Bebauungsplankonzept integrierten Vermeidungsmaßnahmen besteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild.

Nachweis des Ausgleichsbedarfs

Für die Eingriffe der gegenständlichen Bebauungsplanung sind insgesamt 15.263 Wertpunkte als Ausgleich zu erbringen. Zudem besteht gemäß der Nachbilanzierung eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. und 2. Änderung) von insgesamt 1038 Wertpunkten.

Der ermittelte Bedarf wird folgendermaßen erbracht:

- Über die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche A.1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 4.345 WP

- Ökokonto-Fläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut: 10.918 WP + 1.038 WP = 11.956 Wertpunkte

Der Eingriffsbereich liegt im Naturraum D66 „Voralpines Moor- und Hügelland“. Grundsätzlich sollten die Ausgleichsflächen im gleichen Naturraum liegen. Die Ökokonto-Fläche in Matzing liegt zwar im benachbarten Naturraum D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“, jedoch lediglich ca. 10 km vom Eingriffsort entfernt und unmittelbar an der Grenze zum Naturraum D66. Aus fachlicher Sicht kann in diesem Fall die Ausgleichsfläche auch aus dem angrenzenden Naturraum Anwendung finden. Dies ist mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein entsprechend abgestimmt.

Ausgleichsfläche A.1 / CEF Fläche (Habitat Zauneidechse)

Fl.Nr. 998/9 Gemeinde Seeon-Seebruck, Gemarkung Seebruck

Die Fläche von 869m² liegt im Geltungsbereich des hier gegenständlichen Bebauungsplans und wird planungsrechtlich dementsprechend gesichert. Es wird ein Ausgleich im Wert von 4.345 WP abgedeckt.

Die Fläche stellt neben ihrer Funktion als Ausgleichsfläche eine CEF-Fläche als Ersatzhabitat für die Zauneidechse dar. Artenschutzmaßnahmen können, sofern die fachlichen Voraussetzungen erfüllt sind, auch als Ausgleichsmaßnahmen anerkannt werden. Der Rechtsgedanke des § 15 Abs. 2 S. 4 BNatSchG findet auch insoweit entsprechende Anwendung.

Auch mit Blick auf den sparsamen Umgang mit hochwertigen landwirtschaftlichen Flächen nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB in entsprechender Anwendung von § 15 Abs. 3 BNatSchG bietet sich damit die Möglichkeit einer multifunktionalen Eignung zur Stärkung und Sicherung der Biodiversität im Siedlungsbereich.

Entwicklungsziel:

Ziel ist ein möglichst kleinräumiges und vielfältiges Mosaik aus verschiedenen Habitatstruktur-Elementen für die Zauneidechse zu schaffen, das Möglichkeiten zur Jagd, Versteck, Überwinterung und Fortpflanzung bietet.

Unter Beachtung des Zweckes der CEF-Fläche für Zauneidechsen ist auch das Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche definiert. Entsprechend dem Artenschutzfachbeitrag ist ein strukturreiches Habitat mit heimischen Sträuchern, Altgrasbereichen, ext. Grünland sowie Stein- und Totholzhaufen zu schaffen. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU ist die Einordnung in die Liste 1c zutreffend:

- artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte
- Gebüsche und Hecken mit überwiegend heimischen, standortgerechten Arten trocken-warmer Standorte

Nach der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV ist die Einordnung in K12 „mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren“ zutreffend.

Dementsprechend wird das Entwicklungsziel folgendermaßen festgesetzt:

K121 mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte, 8 WP

Ausgangszustand:

Intensivgrünland (G11), 3 WP

Aufwertungspotenzial:

| Flächengröße | Ausgangszustand | Zielzustand | Aufwertungspotenzial |
|-------------------|-------------------------------------|--|--|
| 869m ² | Intensivgrünland G11 3 WP | Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte K121 8 WP | 5 WP x 869 m ² = 4.345 WP |

Entwicklungsmaßnahmen:

Folgende Festsetzungen und Regelungen sind im Bebauungsplan getroffen bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt um die Fläche als CEF- und als Ausgleichsfläche zu nutzen:

Einschränkung der Nutzung:

- Die Fläche ist klar abzugrenzen gegen eine Nutzung durch Hotelgäste (Zaun bzw. Abspannung) sowie gegen die angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung und Beeinträchtigungen durch die Baustelle.
- Es sind keine Gehwege, Terrassen, Aufenthaltsplätze oder sonstige Einbauten in der Fläche zu zulässig.
- Das Beleuchtungskonzept von Hotel- und Garten-Bereich ist so zu gestalten, dass die CEF-Fläche nicht beleuchtet wird.
- Es sind keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel zulässig.

Herstellungsmaßnahmen:

Die Herstellung erfolgte bereits im Sommer/Herbst 2022 im Zuge der vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse.

- Anpflanzung eines Strauchsaumes mit 75 Sträuchern aus standortgerechten, einheimischen Arten autochthoner Herkunft als Versteckmöglichkeit für Zauneidechsen. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Höhe 100-150 cm, Artenauswahl: Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Purpur-Weide (*Salix purpurea*), Wolliger und Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum lantana*, *V. opulus*), Gemeine Berberitze (*Berberis vulgaris*), verschiedenen Wild-Rosen (*Rosa spec.*), Kratzbeere (*Rubus caesius*), Himbeere (*Rubus idaeus*).

Flächenanteil ca. 20-25%

- Anlage von 5-6 Steinhäufen in Kombination mit Totholz/Baumstubben als Sonnen-/Schattenplätze und Versteckmöglichkeiten. Die Gesteinsschüttungen aus größeren Steinen sind zur Überwinterung ca. 100 cm in den Boden einzugraben. Ggf. ist darunter zur Frostsicherheit eine Drainage aus Sand/Kies vorzusehen.

Das Aushubmaterial wird auf der Nordseite des Haufens aufgeschüttet und mit einer Wiesenansaat angesät, um eine artenreiche Begrünung sicher zu stellen. In den Randbereichen ist außerdem eine lockere Bepflanzung mit Sträuchern vorzusehen, um den Tieren genügend Deckung anzubieten.

Der Steinhaufen ist locker mit Ästen abzudecken. Ast- und Reisighaufen sind zu verdichten, damit möglichst kleine, für Zauneidechsen noch passierbare Zwischenbereiche entstehen. Die Sonnenplätze sollten sowohl nach Osten und Westen (Nutzung vor- und nachmittags) als auch nach Süden (Nutzung insbesondere an kalten Tagen) exponiert werden.

Flächenanteil ca. 5%

- Im Randbereich der Steinhäufen ist ein 2 m breiter und 50 cm dicker Sandkranz anzulegen. Zudem ist die Anlage von 3-4 Sandlinsen als vegetationsfreie Magerstandorte mit grabbarem Sand (gewaschener Sand (0/4 mm) bis zur Frosttiefe zur Eiablage der Echsen erforderlich. Die

Sandlinsen sind vegetationslos zu entwickeln und entsprechend von Ansaat und Bewuchs freizuhalten.

Flächenanteil ca. 5-10%

- Anlage von vegetationsfreien Magerstandorten aus feinkornarmem Riesel/Bahnschotter als Jagdrevier und als Versteckmöglichkeit.

Flächenanteil ca. 10%

- Flächen mit extensivem Grünland dienen als Jagdrevier. Ihr Flächenanteil sollte ca. 50% betragen.

Im zentralen Bereich ist der Oberboden abzuschleifen und mit ca. 15cm Kies zu ersetzen. Die Fläche ist mit autochthonem Saatgut für Magerrasen/ artenreiches Grünland anzusäen.

Flächenanteil ca. 30%

Zur Extensivierung und Aushagerung ist das bestehende Grünland im Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen 2 mal im Jahr zu mähen und das Mahdgut abzutragen. Flächenanteil ca. 20%

Die Bepflanzung mit Bäumen an der Nordgrenze gemäß Vorhabensplan ist für die Funktion der Ausgleichs- und CEF-Fläche nicht zwingend erforderlich, wird allerdings zur Eingrünung des Bauvorhabens notwendig. Dementsprechend ist die Pflanzung erst bei Herstellung des Vorhabens notwendig und wird in den Festsetzungen zur Baumpflanzung im B-Plan geregelt.

Erhaltungspflege:

Um die Funktion des Ersatzlebensraums dauerhaft zu erhalten ist die Fläche entsprechend zu pflegen und zu unterhalten. Folgende Maßnahmen sind dazu im Artenschutzfachbeitrag und in den Hinweisen des B-Planes angeführt:

- Gehölzpflege: Sträucher und Gehölze sind alle 3 bis 5 Jahre je nach Beschattungsgrad der Fläche abschnittsweise auszulichten bzw. auf den Stock zu setzen. Eine Beschattung der Fläche von mehr als 40% ist zu vermeiden.
- Mahd der Altgrasflächen: Abschnittsweise Mahd (max. 30% der Fläche) einmal im Winterhalbjahr, Schnitthöhe mind. 10 cm, besser 15 cm, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8. Mulchen ist unzulässig.
- Turnusmäßige und abschnittsweise Mahd von Randstrukturen, Übergangsbereichen und Säumen der Bereiche um Bäume oder Sträucher alle zwei Jahre, Mahdzeitpunkt ab dem 1.8.
- Die Mahd ist nur mit Freischneider, Motorsense oder Balkenmäher zum Schutz der Kleintiere zulässig
- Offenhaltung der Sandbereiche durch Abharken der Streuauflage oder abschnittsweises Abschleifen bzw. Abplaggen des Oberbodens
- Austausch von zersetztem Totholz

Monitoring:

Alle drei Jahre sind die Flächen auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Verbesserung zu ergreifen. Die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein ist über die Ergebnisse zu informieren.

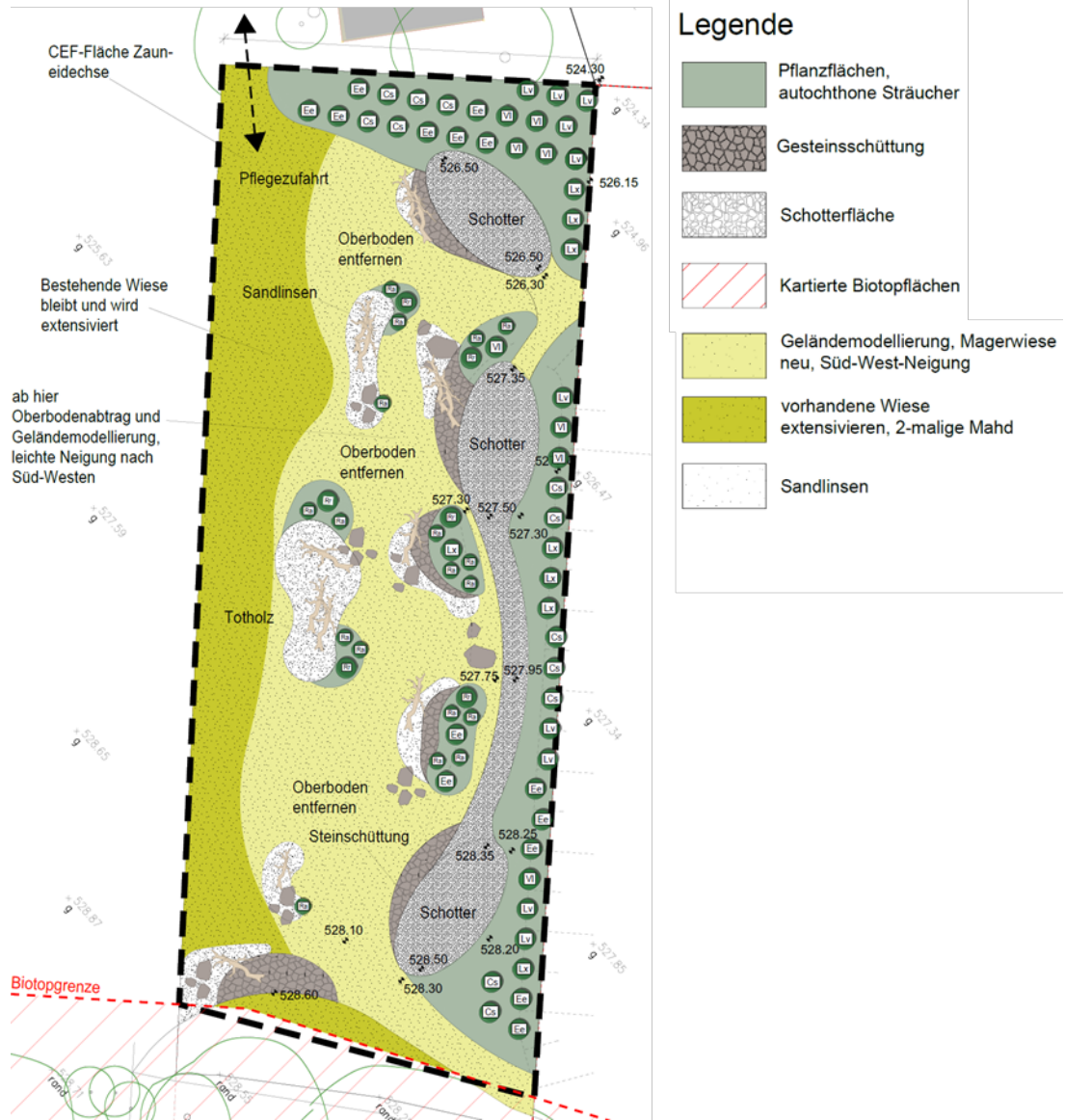


Abbildung 29: Ausschnitt Ausführungsplanung, CEF Fläche Zauneidechsenhabitat, A. Oberbauer, 16.11.2022

| Kürzel | Pflanzenname | Qualität | | | | Stück |
|-------------------------------|--------------------|----------------|--------|-------|--------|-----------|
| | | | Höhe | Blüte | Zeit | |
| Sträucher | | | | | | |
| Cs | Cornus sanguinea | v. Str. 60-100 | 4-6m | weiß | III-IV | 12 |
| Ee | Eunymus europaeus | v. Str. 60-100 | 2-3m | gelb | V-VI | 14 |
| Lv | Ligustrum vulgare | v. Str. 60-100 | 2-5m | weiß | VI-VII | 10 |
| Lx | Lonicera xylosteum | v. Str. 60-100 | 2-3m | weiß | V-VI | 8 |
| Ra | Rosa arvensis | v. Str. 40-60 | 1-1,5m | weiß | VII | 18 |
| Rr | Rosa rubiginosa | v. Str. 60-100 | 2-3m | rosa | VI-VII | 6 |
| VI | Viburnum lantana | v. Str. 60-100 | 2-3m | weiß | V | 8 |
| Stück pro Pflanzgruppe | | | | | | 76 |

Ausgleichsfläche Ökokonto

Der noch fehlende Ausgleich soll auf der Ökokontofläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut erbracht werden.

Auf dieser Fläche werden 10.918 Wertpunkte aus der vorliegenden Eingriffsplanung abgebucht. Zudem besteht gemäß der Nachbilanzierung eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. und 2. Änderung) von insgesamt 1.038 Wertpunkten. Insgesamt sind auf der Ökokonto-Fläche 11.956 Wertpunkte abzubuchen.

Grundeigentümer, Kontoinhaber und Maßnahmenträger der Fläche ist meine Volksbank Raiffeisenbank eG, Tegernseestraße 20, 83022 Rosenheim.

Für die Gestaltung und Entwicklung der Fläche wurde ein Maßnahmenkonzept sowie eine Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustandes durch das Planungsbüro Schuardt, Traunstein erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein abgestimmt.

Die Fläche liegt nicht im Gemeindegebiet Seeon-Seebruck und kann somit nicht im Rahmen des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich gesichert werden. Eine entsprechende Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit.

Ausgangszustand:

Es handelt sich um Ruderalfluren im Siedlungsbereich. Die Vegetation ist dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich, artenarm nach BayKompV mit 4 Wertpunkten (WP) zuzuordnen.

Entwicklungsziel:

Das Gestaltungs- und Entwicklungskonzept sieht im Wesentlichen eine artenreiche Blumenwiese vor, die durch unterschiedlich lange Heckenstücke gegliedert ist. An den wärmebegünstigten Südrändern der Hecken sind immer wieder Sandlinsen als Strukturelemente vorgesehen. Die lockeren Sandhaufen dienen beispielsweise Zauneidechsen und auch grabenden Insektenarten als Möglichkeit zur Eiablage. Des Weiteren wird Totholz in Form von Wurzelstöcken und Baumstämmen und auch als Reisighaufen in die Hecken eingebracht. Im Mittelteil der Fläche tragen größere Linsen aus Grobkies zur weiteren strukturellen Ausstattung der Fläche bei, die mehreren Tierarten Unterschlupf und Versteckmöglichkeit bieten.



Abbildung 30: Auszug aus Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche Sanierungsfläche Kaltenhauser, Flur-Nr. 4472 und 55, Gemarkung Marzing, Stadt Traunreut, erstellt: Büro Schuardt

| Ausgangszustand | | | Zielzustand | | | | | | |
|-----------------|--|----|-------------|---|----|--------|------------|-----------------------|----------------------------------|
| Code | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Code | Biotop- und Nutzungstyp | WP | Abzug* | Aufwertung | Fläche m ² | prognostizierte Aufwertung in WP |
| P432 | Ruderalflächen im siedlungsbereich, artenarm | 4 | G212 | mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 8 | -1 | 3 | 4.810 | 14.430 |
| P432 | Ruderalflächen im siedlungsbereich, artenarm | 4 | B112 | mesophile Gebüsche/ Hecken | 10 | -1 | 5 | 1.050 | 5.250 |
| Summe | | | | | | | | 5.860 | 19.680 |

*Abzug: auf Grund der isolierten Lage und der zu erwartenden Störungen

Mit Satzungsbeschluss wird die genaue Abgrenzung der erforderlichen Ausgleichsfläche für das hier gegenständliche Vorhaben ergänzt.

Herstellungs- und Erhaltungspflege:

Angaben zu Herstellung, Pflege sowie Verzinsung sind der Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche Sanierungsfläche Kaltenhauser, Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut, erstellt: Büro Schuardt, 24.05.2023 zu entnehmen.

C.8 Artenschutzrechtliche Belange

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden mehrere Gutachten dem Planungsfortschritt entsprechend erarbeitet.

Diese sind nachfolgend dem zeitlichen Ablauf geordnet zusammengefasst aufgeführt.

C.8.1 Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Ergebnis der Relevanzprüfung ist, dass durch das Vorhaben Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote im Hinblick auf Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Gefäßpflanzen nicht ausgeschlossen werden konnten. Daher waren folgende Bestandserhebungen notwendig und im Artenschutzfachbeitrag auszuführen:

- U-1: Gebäude und Höhlenbäume wurden im Rahmen von fünf Detektor-Begehungen auf eine Besiedlung durch Fledermäuse untersucht. Es wurden fünf Begehungen zwischen September 2021 und August 2022 durchgeführt.
- Sollte es einen Verdacht auf eine Besiedlung des Gebäudes geben, ist auch der Speicher des Gebäudes (falls vorhanden) auf einen potenziellen Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- U-2: Während der Brutsaison 2022 (März/April – Juni/Juli) wurde eine Brutvogelkartierung zur Erfassung freibrütender Vogelarten und Wasservögel durchgeführt.
- U-3: Während der Brutsaison 2022 (März/April – Juni/Juli) wurden Gebäude und Höhlenbäume auf eine Besiedlung durch Vögel untersucht.
- U-4: Zwischen September 2021 und Juli 2022 wurde eine Reptilienkartierung durchgeführt. Bei einer ersten Begehung im September 2021 wurden bereits Nachweise der Zauneidechse erbracht. Vier weitere Begehungen erfolgten 2022.
- U-5: Für den Fall, dass Eingriffe in die Liegewiesen im östlichen Teil des Plangebietes unvermeidbar sind, wurden diese Flächen im Rahmen der durchzuführenden faunistischen Kartierungen auf Vorkommen des Kriechenden Selleries überprüft.

In der Stellungnahme der UNB Traunstein wurden weitere Untersuchungen der bauzeitlichen und dauerhaften Wirkungen des Projekts in Bezug auf die relevanten Artengruppen gefordert. Dementsprechend wurden folgende Punkte in den entsprechenden Gutachten ergänzt.

- Erschütterungswirkungen durch Spundungen und Bohrungen auf die Artengruppe Zauneidechse in Bezug auf die nebenliegende CEF-Fläche
- dauerhafte Wirkungen von Glasfassaden in Bezug auf Vögel und Fledermäuse
- Wirkungen möglicher erforderlicher Wassereinleitungen in den See in Bezug auf Muscheln, Fische und sonstige Arten

Darüber hinaus wurden generelle Vermeidungsmaßnahmen festgelegt, die in den Umweltbericht übernommen wurden (s. Kap. C.7.1).

Ein Vorkommen anderer prüfungsrelevanter Arten (Amphibien, Libellen, Schmetterlinge und Weichtiere) konnte aufgrund der Vegetations- und Habitatstruktur des Plangebietes weitgehend ausgeschlossen werden, so dass weiterführende Untersuchungen oder Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf diese Artengruppen nicht erforderlich waren.

(Quelle: Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum geplanten Neubau des Hotel Restaurant Malerwinkel; erstellt am 14. Dezember 2021, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, aktualisiert am 07.10.2023)

C.8.2 Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung

Im Plangebiet wurden zwischen Herbst 2021 bis einschließlich Juli 2022 Bestandserhebungen zu Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Pflanzen als Grundlage für den Artenschutzfachbeitrag durchgeführt. Dabei wurde ein Vorkommen der Zauneidechse im Plangebiet nachgewiesen. Für diese Art wird im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages das weitere Vorgehen mit Maßnahmenkonzept aufgezeigt. Es wurden keine Vogel-, Fledermaus- oder Pflanzenarten nachgewiesen, für die ein Artenschutzfachbeitrag zu erstellen wäre. Der vorliegende Bericht zeigt jedoch auch für diese Artengruppen vorsorgliche Schutzmaßnahmen auf und gibt Maßnahmen-Empfehlungen, die auch in den Artenschutzfachbeitrag mit aufgenommen wurden.

(Quelle: Bericht zur faunistischen und floristischen Kartierung zum geplanten Neubau des Hotel Restaurant Malerwinkel, erstellt 01. August 2022, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, aktualisiert am 08.02.2025)

C.8.3 Artenschutzfachbeitrag

Entsprechend den Vorgaben der Relevanzprüfung wurde nachfolgend ein Artenschutzfachbeitrag mit folgenden Punkten erstellt.

- Maßnahmenkonzept CEF Fläche (Habitatfläche der Zauneidechse)

Bei Durchführung dieser Maßnahmen und Dokumentation durch eine ökologische Baubegleitung, wird davon ausgegangen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG vermieden werden können. Vorsorglich wird jedoch eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Weiterhin:

- Im Gutachten wird ebenfalls das Beleuchtungskonzept überprüft und Schutz-Maßnahmen für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse vorgegeben. Mögliche Auswirkungen auf Fische und Muscheln sind in der Natura 2000-Verträglichkeitsstudie (Punkt 7.1.3, S. 13 und 7.3 S.16ff) dargelegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote weitestgehend ausgeschlossen werden können. Vorsorglich wird dennoch für das Vorkommen der Zauneidechse eine Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG beantragt.

Als CEF-Fläche ist eine ca. 1 000 m² große Fläche vorgesehen, die sich südwestlich des Plangebietes zwischen der Seebrucker Straße im Westen und des vorhandenen Gehölzrandes des Biotops im Osten befindet. Die Herstellung erfolgte bereits im Sommer/Herbst 2022 im Zuge der vorgezogenen CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse (s. auch Kap. C.7.2). Von den erforderlichen 1 000 m² wurden 869 m² als Zauneidechsenhabitat aufgewertet. Die restlichen 131 m² befinden sich im Übergang zum südlichen biotopgeschützten Gehölzbereich und fungieren als Wanderkorridor.

Die Fläche ist mit Ausnahme des südöstlich der Fläche liegenden Gehölzrandes besonnt und wurde bis einschließlich Juni 2022 als Intensivgrünland genutzt. Aufgrund fehlender Habitatparameter wie magere Grünlandflächen, Altgrasstreifen, Sonnenplätze (Stein und Totholz) sowie Versteckmöglichkeiten und Eiablageplätze ist die Fläche derzeit als Habitat ungeeignet. Aufgrund des angrenzenden Gehölzrandes und der vorhandenen Besonnung sind für diesen Bereich Maßnahmen zur Habitat-Aufwertung sinnvoll.

Erfolgsprognose: Aufgrund der räumlichen Nähe der CEF-Fläche zum Eingriffsgebiet (direkt südlich angrenzend) sowie bekannter weiterer Vorkommen von Zauneidechsen in der Umgebung des Plangebietes ist die Erfolgswahrscheinlichkeit der angedachten Maßnahme sehr hoch. Da nach Beendigung der Baumaßnahme auch die Pflanzflächen im Hotel-Außenbereich der Zauneidechse wieder als Habitat zur Verfügung stehen werden, ist die Größe der CEF-Fläche ausreichend. Mögliche Störungen durch Lärm und Erschütterungen sind in einem Zeitraum von ca. sieben Monaten möglich, wenn der Abbruch des Bestandshotels sowie die Herstellung der

Spundwände und der Baugrube geplant sind. Es ist nicht davon auszugehen, dass dadurch eine erhebliche Störung überwinternder Tiere zu erwarten ist, durch die sich der Zustand der lokalen Zauneidechsen-Population verschlechtert. Zauneidechsen-Vorkommen sind häufig in Bereichen aktiver Bahngleise bekannt, wo davon auszugehen ist, dass sich die Winterquartiere ebenfalls im Bereich von Erschütterungen befinden. Vorsorglich wird eine mögliche Störung im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung berücksichtigt.

Die Maßnahmen sind im Artenschutzfachbeitrag beschrieben und im Freianlagenplan von Büro Oberbauer dargestellt sowie in den Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen worden (vergleiche Punkt C.7.2 Entwicklungsziel Ausgleichsfläche A.1).

Im Sommer 2022 wurden die Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Traunstein unter ökologischer Bauaufsicht umgesetzt und abgenommen.

Weiterhin wurden sowohl für die Zauneidechse als auch für sonstige Arten umfangreiche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Diese wurden in den Umweltbericht übernommen (s. Kap. C.7.1).

(Quelle: Artenschutzfachbeitrag zum geplanten Neubau des Hotel Restaurant Malerwinkel; erstellt 01. August 2022, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, aktualisiert am 07.10.2023)

C.8.4 Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos

Für den geplanten Neubau wurde ein Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos durch Steil Landschaftsplanung vorgelegt. In diesem wurde unter Berücksichtigung der Ausführung des geplanten Gebäudes und der Habitateignung der Umgebung das Risiko für die lokale Vogelpopulation, sowie für Rast- und Zugvögel, an den Glasflächen des Neubaus zu verunglücken, eingeschätzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der sensiblen Grundbedingungen – insbesondere die Lage angrenzend an ein Vogelschutz- und Ramsar-Gebiet – Maßnahmen zum Vogelschutz am Gebäude notwendig sind. Einige Maßnahmen wurden bereits bei der Planung des Gebäudes berücksichtigt, wie die Unterteilung der Glasscheiben in den oberen Stockwerken durch die vorhängte Holzbundfassade und die Terrassenbrüstung. Zudem werden keine Durchsichten oder transparente Balkonbrüstungen verwendet, im Erdgeschoss werden Glasbereiche durch eine Überdachung entschärft. Verbleibende größere Glasflächen und Übereckverglasungen werden mit einer festgelegten hochwirksamen Bemusterung versehen. Es sollte ein Glas mit einem geringen Reflexionsgrad verwendet werden. Die Maßnahmen wurden in den Umweltbericht übernommen (s. Kap. C.7.1).

(Quelle: Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos zum Bebauungsplan „Malerwinkel“; erstellt 07. Oktober 2023, Bearbeitung Steil Landschaftsplanung Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, aktualisiert am 27.02.2024)

C.8.5 Natura 2000-Vorprüfung und Natura 2000-Verträglichkeitsstudie

Zur Prüfung ob durch die Planung die Schutzgüter bzw. Erhaltungsziele der im Planungsgebiet vorhandenen Schutzgebiete beeinträchtigt werden, wurde eine Natura 2000-Vorabschätzung durch Steil Landschaftsplanung erarbeitet. Im Rahmen der Vorabschätzung zur Natura 2000-Verträglichkeit für das FFH-Gebiet Nr. 8140-372 „Chiemsee“ und das SPA-Gebiet Nr. 8140-471 „Chiemseegebiet mit Alz“ konnten Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I der FFH-Richtlinie und einen Teil der in den Schutzgebieten prüfungsrelevanten Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie und nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate bzw. Standorte nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Studie zur Natura 2000-Verträglichkeit wurden daher die Auswirkungen der Planung auf die beiden Lebensraumtypen Nr. 91E0 (Auenwälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior*) und 3140 (Oligo- bis mesotrophe, kalkhaltige Gewässer mit benthischer Vegetation aus Armleuchteralgen) und die damit verbundenen Erhaltungsziele untersucht. Ebenfalls wurden die Auswirkungen auf die gemäß Standarddatenbogen geschützten Fischarten untersucht. Es konnte gezeigt werden, dass die genannten Arten und Erhaltungsziele durch das Vorhaben nicht

erheblich beeinträchtigt werden, wenn die in Kap. C.7.1 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umgesetzt werden.

Auch die Beeinträchtigung von Standortfaktoren oder räumlich funktionalen Beziehungen, die für die o.g. Arten und Lebensraumtypen von Bedeutung sind, sowie Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes konnten ausgeschlossen werden. Daher ist die Verträglichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Erhaltungszielen der beiden Natura 2000-Gebiete gemäß § 34, Abs. 3 BNatSchG als gegeben, wenn die beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

(Quelle: Steil Landschaftsplanung, Natura 2000-Verträglichkeitsstudie zum Bebauungsplan „Malerwinkel“, Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand 07.10.2023, überarbeitet am 08.02.2025)

Entsprechende Festsetzungen bzw. Regelungen sind im Bebauungsplan bzw. im städtebaulichen Vertrag enthalten.

C.9 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.

Im Planungsprozess wurde die Planung grundlegend überarbeitet.

- Die Dimension des Gebäudes wurde verkleinert.
- Die zweigeschossige Unterkellerung wurde auf ein Untergeschoss reduziert.
- Die unterirdische Stellplatzanzahl wurde reduziert. Dafür werden mehr oberirdische Stellplätze (z.T. auch als überdachte Carports) geschaffen.
- Die Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung wurden platzsparender im Osten an der bestehenden Erschließung angeordnet.
- Diese Gestaltung des westlichen Außenbereiches wurde grundlegend verändert: der Spa-Bereich im Untergeschoss ist einem natürlichen Schwimmteich auf Erdgeschossniveau gewichen.
- Im Süden wurde der Außenpool mit den dafür erforderlichen massiven Stützmauern zu Gunsten eines Indoor-Pools weggelassen.

Damit wurden weitere Möglichkeiten gefunden, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter zu minimieren.

Auch ein kleinerer Ersatzbau würde den Anforderungen an einen zeitgemäßen, wirtschaftlich aussichtsreichen Hotelstandort nicht genügen. Die Reduktion der oberirdischen Gebäudekubatur würde den Verlust von wirtschaftlich notwendigen Flächen für Hotelzimmer bedeuten. Eine weitere Reduktion des Untergeschosses würde die Ausweisung von oberirdischen Stellplätzen oder eine zusätzliche Versiegelung für die Anlieferung bedeuten.

Der Gastronomie- und Hotelbetrieb Malerwinkel, wie er heute und die letzten Jahre bestand, ist in seinem aktuellen Zustand nicht mehr zukunftsfähig – das kann auf vielfältige Gründe zurückgeführt werden.

Vorrangig sind erhebliche Defizite in der Bausubstanz und der energetischen, aber auch strukturellen Infrastruktur aufzuführen. Es besteht ein eklatanter Investitionsstau in Puncto:

- Mängel in Energieinfrastruktur und Anlagentechnik
- schlechte energetische Gebäudehülle
- veraltete Küchen- & Kühltechnik
- fehlende Standards in Hotelzimmer, Gastronomieflächen und Außenanlagen
- fehlende Standards für Sozialräume und Mitarbeiterbereiche

Weiterhin kann der Betrieb aktuell nur als Saisonbetrieb bewirtschaftet werden. Grund hierfür ist neben den oben aufgeführten Punkten auch eine sich abzeichnende sinkende Akzeptanz der Zielkunden.

Durch diesen Saisonbetrieb können Fachkräfte nicht ganzjährig beschäftigt werden, sodass die Arbeitgeberattraktivität nicht in ausreichendem Umfang gegeben ist. Weiterhin entspricht die Infrastruktur des Gebäudes keinesfalls dem Standard eines modernen, attraktiven und arbeitnehmerorientierten Umfelds.

Zuletzt ist eine Veränderung des potenziellen Zielmarktes zu beobachten. Für die nachhaltige Behauptung im regionalen, aber auch überregionalen Wettbewerb müssen umfangreiche Angebote geschaffen werden, welche in der aktuellen Gebäudestruktur, Infrastruktur, Größe und energetischen Betrachtung nicht umzusetzen sind.

Alle aufgeführten Punkte schließen eine Bestandssanierung aus. Für Neubauten müssen

- Gebäudegrößen mit entsprechenden Zimmerzahlen
- großzügige Sozialflächen
- ein optimaler Verteilungsschlüssel von Hotel-/ Gastroinfrastruktur zu Gasträumen
- Spa- und Wellnessbereiche
- bauökologische Gebäudehülle

erreicht werden, um zukunftsfähige Nutzungsmodelle für einen so besonderen Standort zu erzielen.

Eine energetische Sanierung und Modernisierung wäre demnach sehr kostspielig und würde trotzdem den Anforderungen einer rentablen Zimmeranzahl mit zeitgemäßen Ausstattungsstandards sowie wichtiger Zusatzangebote wie Spa- und Wellnessbereich nicht genügen.

C.10 Zusätzliche Angaben

C.10.1 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Folgende Maßnahmen dienen der Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen:

- Überwachung der Pflanzgebote: im Rahmen der einzelnen Bauanträge, sowie nach Fertigstellung, alle 5-10 Jahre.
- Prüfung der Funktion der Eingrünung auf ihre Wirkung nach 5 und 10 Jahren. Ggf. sind weitere Eingrünungsmaßnahmen erforderlich
- Prüfung der Wirkung der prägenden Wirkung des Gebäudes auf das Landschaftsbild nach Fertigstellung. Ggf. sind weitere Begrünungsmaßnahmen (Bsp. Begrünung von Fassaden, Stützmauern, Terrassen) notwendig
- Überwachung der eingesetzten Beleuchtungsmittel und Leuchtkörper (Artenschutz) nach Fertigstellung
- Überwachung der Gestaltung der Glasflächen hinsichtlich Vogelschlags und ggf. Anbringung zusätzlicher Folien etc.
- Überwachung und umweltfachliche Begleitung der Umsetzung und Entwicklung der CEF / Ausgleichsflächen bis zum Erreichen des Entwicklungszieles in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die genannten Maßnahmen sowie die fachgerechte Durchführung der CEF-Maßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu begleiten und zu dokumentieren. Unter anderem ist sicher zu stellen, dass keine Eidechsen in den Baustellenbereich rückwandern können (regelmäßige Zaunkontrollen) und die angrenzende CEF-Fläche nicht beeinträchtigt wird.

Für die Umsetzung der arten- und naturschutzfachlichen Maßnahmen ist für einen Zeitraum von drei Jahren nach Fertigstellung ein jährliches Monitoring durchzuführen. Eine entsprechende Dokumentation ist der Unteren Naturschutzbehörde zuzuleiten.

C.10.2 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.

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 BayKompV und wurde dem Verfahrensstand fortlaufend mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Sowohl die Analyse als auch die Bewertung der weiteren Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

C.10.3 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.11 Zusammenfassung

Bei dem ca. 1,88 ha großen Plangebiet handelt es sich um das bestehende Hotel- und Restaurant „Malerwinkel“ mit Parkplätzen, Liegewiese und Steg am nordwestlichen Ufer des Chiemsees. Es ist geplant die bestehenden Gebäude abzureißen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Auch die Außenanlagen außerhalb der Ufernahen Schutzgebiete werden vollumfänglich neu gestaltet. Geplant ist eine Hotelanlage mit Restaurant, Kiosk, Tiefgarage und oberirdischen Parkplätzen, Terrassen, Garten mit einem Nebengebäude und Schwimmteich im Westen.

Es ist geplant, das

Das grünordnerische Konzept sieht folgende zentrale Punkte vor:

- Erhalt ökologisch wertvoller Gehölzbestände im Nordwesten an der St2095 und im Südosten im Übergang zum Chiemsee Ufer
- Kein Eingriff in das Biotop im Südwesten
- Kein Eingriff in die sensiblen Uferbereiche des Chiemsees südöstlich des Uferweges
- Einbettung des Gebäudes in das Gelände durch Festsetzung der Höhenlage von Gebäude, Stützmauern und begrünte Böschungsbereiche
- Reduktion versiegelter Flächen durch unterirdische Erschließungs- und Stellplatzflächen
- Vorzeitiger Ausgleich der bestehenden Lebensräume für Zauneidechsen durch ortsnahe Anlage einer CEF-Fläche
- Struktureiche Gestaltung von gebäudenahen Grünflächen
- Eingrünung durch Baumgruppen aus heimischen Gehölzen mit maximalen Pflanzqualitäten und Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von heim. Stauden und Sträuchern

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 des Vorhabens auf die Schutzgüter sind in folgender Tabelle zusammengefasst:

| Schutzgut | Erheblichkeit baubedingter Auswirkungen | Erheblichkeit anlagenbeding- ter Auswirkun- gen | 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 Verbesserung der Erholungseignung und des Arbeitsplatzangebotes sind positiv zu bewerten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt über die Ermittlung von Wertpunkten gemäß Biotopwertliste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

Für die Eingriffe der gegenständlichen Bebauungsplanung sind insgesamt 15.263 Wertpunkte als Ausgleich zu erbringen. Zudem besteht gemäß der Nachbilanzierung eine zusätzliche Ausgleichsverpflichtung aus dem Bebauungsplan 2006 (einschl. 1. und 2. Änderung) von insgesamt 1.038 Wertpunkten.

Der ermittelte Bedarf wird folgendermaßen erbracht:

- Über die im Geltungsbereich festgesetzte Fläche A.1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: 4.345 WP
- Ökokonto-Fläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Flur-Nr. 44/2 und 55, Gemarkung Matzing, Stadt Traunreut: 10.918 WP + 1.038 WP = 11.956 Wertpunkte

Um den Erfordernissen der artenschutzrechtlichen Belange nachzukommen, wurden mehrere Gutachten von Steil Landschaftsplanung, Ingenieurbüro für Landschaftsökologie und Naturschutzfachplanung, dem Planungsfortschritt entsprechend erarbeitet.

Um insbesondere Beeinträchtigungen der Zauneidechsen vorzubeugen, wurde westlich des Geltungsbereiches eine CEF-Fläche angelegt.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass das Bauvorhaben nur aufgrund der bestehenden Bebauung und mit gleicher Nutzung an diesem besonderen Ort am Chiemseeufer innerhalb des Landschaftsschutzgebietes möglich ist. Alle baulichen Maßnahmen, welche über die Ausmaße des jetzigen Bestandes hinausgehen, sind durch Vermeidungsmaßnahmen und eine eng abgestimmte Planung mit den zuständigen Behörden zulässig. Das Hotel soll mit seinen neuen Angeboten der Gemeinde Seebruck sowie der Region einen hohen Nutzen bringen, der im öffentlichen Interesse liegt und eine Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung rechtfertigt.

Um das Vorhaben zu realisieren, bedarf es einer Befreiung von den Verboten der LSG-Verordnung. Diese ist grundsätzlich 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.

C.12 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 2024
- Bayer. Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung, Digit. Fassung, Stand: FIN-Web-Abfrage Februar 2024
- BayernAtlas Kartenviewer: www.geoportal.bayern.de, Online-Abfrage Februar 2024
- Bayer. Landesamt für Umwelt: www.umweltatlas.bayern.de, Übersichtsbodenkarte, Online-Abfrage Februar 2024
- 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 07.10.2023, , aktualisiert am 08.02.2025.
- Steil Landschaftsplanung, Gutachten zur Einschätzung des Vogelschlag-Risikos zum Bebauungsplan „Malerwinkel “ Lambach 23, Gemeinde Seeon-Seebruck, Landratsamt Traunstein, Stand 07.10.2023
- Gebäudeplanung und Bebauungsplan: brüderl Concept GmbH, Trostberger Straße 13, 83301 Traunreut.
- Freiflächenplanung: Landschaftsarchitekturbüro Alexander Oberbauer, Finkenweg 32, 83123 Amerang
- 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
- Biotopwertliste nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014
- Regionalplan Region Südostoberbayern (18), 14. Fortschreibung
- Orientierende Erkundung von potenziellen Bodenverunreinigungen; GeoPol-Bulenda&Hirschmann GbR; 30.10.2023

- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan „Malerwinkel“ , Bericht-Nr.: 710-00484-2-SU, vom 12.12.2023, Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München
- Lichttechnische Untersuchung Bebauungsplan „Malerwinkel“, Bericht Nr.710-00484-1-LI, vom 12.12.2023, Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München
- Lichttechnische Stellungnahme Bebauungsplan „Malerwinkel“ (Blendung PV-Anlage), vom 23.02.2024, Möhler + Partner Ingenieure AG, Landaubogen 10, D-81373 München
- Maßnahmenkonzept und Dokumentation Ökokontofläche „Sanierungsfläche Kaltenhauser“ Planungsbüro Schuardt Traunstein
- Antrag auf Befreiung vom Landschaftsschutzgebiet
Schelle Heyse Behr Landschaftsarchitektur Partnerschaft mbB vom 01.02.2024
- Erläuterungsbericht zum Wasserrechtsverfahren
SAK Ingenieurgesellschaft mbH vom 19.11.2024
- Erläuterungsbericht zum Wasserrechtlichen Antrag – Bauwasserhaltung
Grundbaulabor München vom 27.11.2024
- Schutzkonzept zum Grundwasserschutz – Bauwasserhaltung
Grundbaulabor München vom 14.11.2024

C.13 Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----|
| Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!..... | 1 |
| Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets (Geltungsbereich rot) - ohne Maßstab!..... | 6 |
| Abbildung 3: Flächennutzungsplan im Planungsgebiet (blau) - ohne Maßstab! | 10 |
| Abbildung 4: Ur-Bebauungsplan "Malerwinkel" 2006 - ohne Maßstab! | 11 |
| Abbildung 5: 2. Änderung des Bebauungsplans "Malerwinkel" von 2012 - ohne Maßstab!..... | 13 |
| Abbildung 6: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung-grün schraffiert) Geltungsbereich (schwarz)- ohne Maßstab! | 18 |
| Abbildung 7: Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet (rot schraffiert) Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab! | 19 |
| Abbildung 8: Darstellung der Biotope (rot schraffiert) gemäß Biotopkartierung (rechts) und Korrektur (links); Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab! | 20 |
| Abbildung 9: Darstellung der Biotope (rot schraffiert) inkl. berichtiger Darstellung des Biotops 8040- 0053-005 - Geltungsbereich (schwarz) - ohne Maßstab!..... | 21 |
| Abbildung 10: Gegenüberstellung des Grünflächenbestandes zum BP von 2006 (li) und 2022 (re) - ohne Maßstab! | 70 |
| Abbildung 11: Gegenüberstellung Baumdetailplan zum BP 2006 (li) und tatsächlich entfallenen Bäumen 2022 – Abb. ohne Maßstab! | 71 |
| Abbildung 12: Übersicht Nachbilanzierung 1. und 2. Änderung - ohne Maßstab! | 72 |
| Abbildung 13: Darstellung der Bestandsbewertung, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab! | 74 |
| Abbildung 14: Darstellung der Eingriffsintensität, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab! | 75 |
| Abbildung 15: Darstellung Eingriffsermittlung in Überlagerung Bestands mit der Intensität des Eingriffes, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!..... | 76 |
| Abbildung 16: Ausschnitt Ausführungsplanung, CEF Fläche Zauneidechsenhabitat, A. Oberbauer, 16.11.2022..... | 82 |
| Abbildung 17: Auszug aus Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche Sanierungsfläche Kaltenhauser, Flur-Nr. 4472 und 55, Gemarkung Marzing, Stadt Traunreut, erstellt: Büro Schuardt..... | 84 |
| Abbildung 18: Landschaftsschutzgebiet (grüne Umrandung - grün schraffiert) - ohne Maßstab! | 92 |
| Abbildung 19: FFH und Vogelschutzgebiet rot schraffiert - ohne Maßstab! | 93 |
| Abbildung 20: links: Biotopgrenze laut Biotopkartierung; rechts: Biotopgrenze laut tatsächlichem Bestand..... | 94 |
| Abbildung 21: „Luftbild mit gemäß Abstimmung mit der „unteren Naturschutzbehörde angepassten aktuellen Biotopflächen (rot schraffiert), ohne Maßstab! | 95 |
| Abbildung 22: Übersicht Ausgangszustand Bestand – ohne Maßstab! | 97 |
| Abbildung 23: Gegenüberstellung des Grünflächenbestandes zum BP von 2006 (li) und 2022 (re) - ohne Maßstab! | 123 |
| Abbildung 24: Gegenüberstellung Baumdetailplan zum BP 2006 (li) und tatsächlich entfallenen Bäumen 2022 – Abb. ohne Maßstab! | 124 |
| Abbildung 25: Übersicht Nachbilanzierung 1. und 2. Änderung - ohne Maßstab! | 125 |
| Abbildung 26: Darstellung der Bestandsbewertung, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab! | 127 |
| Abbildung 27: Darstellung der Eingriffsintensität, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab! | 128 |
| Abbildung 28: Darstellung Eingriffsermittlung in Überlagerung Bestands mit der Intensität des Eingriffes, Schelle-Heysel-Behr Landschaftsarchitektur - ohne Maßstab!..... | 129 |
| Abbildung 29: Ausschnitt Ausführungsplanung, CEF Fläche Zauneidechsenhabitat, A. Oberbauer, 16.11.2022..... | 135 |

Abbildung 30: Auszug aus Dokumentation des Ausgangs- und Zielzustands der Ökokonto-Fläche
Sanierungsfläche Kalten-hauser, Flur-Nr. 4472 und 55, Gemarkung Marzing, Stadt Traunreut, erstellt:
Büro Schuardt..... 137

D Zusammenfassende Erklärung

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