

MARKT PRIEN A.CHIEMSEE

LANDKREIS ROSENHEIM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN

5. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 11.12.2012

Entwurf: 29.01.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Georg Greilhuber †
Gießen 1, 83236 Übersee

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031 381091
huber.planungs-gmbh@t-online.de

TEIL I. PLANUNGSBERICHT

0 Vorwort

Bereits am 11.12.2012 fasste der Bau- und Umweltausschuss der Marktgemeinde Prien a.Chiemsee die Aufstellungsbeschlüsse zur vierten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 62 und zur zugehörigen fünften Flächennutzungsplanänderung für den südwestlich an das Gewerbegebiet Bachham anschließenden Bereich in der Gemarkung Wildenwart.

Vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 wurden die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 3 (1) und 4 (1) BauGB).

Dabei wurden im Wesentlichen durch das Landratsamt Rosenheim (Bauleitplanung und Untere Naturschutzbehörde) und einem Bürger Einwendungen zum Vorentwurf der Planung vorgebracht.

Das Landratsamt Rosenheim (Bauleitplanung) führte v.a. die nicht vorhandene Anbindung des überplanten Grundstücks an das öffentliche Straßennetz an. Gegenwärtig führt nur ein Privatweg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers des geplanten Baugebiets zur als Gewerbegebiet auszuweisenden Fläche, was keiner geordneten Gebietsentwicklung entspreche.

Die Untere Naturschutzbehörde monierte im Wesentlichen, dass die Fläche bei einer Biotopkartierung 1986 teilweise als aufgelassene Streuwiese an einem leicht geneigten Osthang in der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasst worden war. Bei einer Aktualisierung der Biotopkartierung 2005 wurde sie nicht mehr als gesetzlich geschütztes Biotop erfasst. Inzwischen wird der südliche Teil der Fläche - nach Auskunft des Grundeigentümers - neben der Nutzung für einen Schafstall mit Zufahrt 3-4x pro Jahr gemäht und gedüngt (früher auch Schafweide). Der Einwand führt aus, dass das ehemals erfasste Biotop offenbar seit längerer Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird (nach Auskunft des Grundeigentümers früher Schafweide, jetzt intensiv genutzte Fläche mit drei- bis viermaliger Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes sowie Düngung).

Der private Einwender monierte im Wesentlichen Sichtbeziehungen, den Immissionsschutz und die Nutzung der Fläche.

A Anlass und Erfordernis der Planung

Ein Unternehmer betreibt zurzeit einen Holzlücke- und landwirtschaftlichen Lohnbetrieb am Hohertinger Weg. Der jetzige Standort befindet sich auf einem gemieteten Grundstück. Dieser Standort ist nach den heutigen Anforderungen zu klein und kann nicht erweitert werden. Des Weiteren führt die Zufahrt durch ein nahe gelegenes Wohngebiet, was sich für die Anlieger nachteilig auswirkt und immer wieder zu Unstimmigkeiten führt. Eine Erweiterung an diesem Standort würde einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen.

Ein Holzlückebetrieb arbeitet größtenteils für die Land- und Forstwirtschaft, ist aber nicht privilegiert. Dieser Betrieb soll deshalb auf das eigene Grundstück, das am südlichen Rand des Gewerbegebietes Bachham angrenzt, verlegt werden. Die Verlegung des Betriebes mit dem Neubau einer Maschinenhalle dient der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes. Auf dem Grundstück befindet sich bereits ein Stadel mit 84 qm Grundfläche, der bereits als Unterstelle für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte genutzt wird. Dieses Grundstück schließt im Norden an das Gewerbegebiet Bachham an.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt auch ein Grundstückstausch, um die Bauflächen direkt an das öffentliche Verkehrsnetz anschließen zu können. Das Tauschgrundstück wird im Fahrbereich als Gewerbegebiet (zu GE5) ausgewiesen; die Gesamtbreite des eingetauschten Grundstücks beträgt 6 m.

B Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

Das Grundstück der vierten Erweiterung des Bebauungsplanes grenzt im nördlichen Bereich an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet Bachham" direkt an. Um die Wirtschaftlichkeit und den Fortbestand des Betriebes zu gewährleisten, sollen diese Flächen als Bauflächen ausgewiesen werden, was aus städtebaulichen Gründen zu befürworten ist, da damit der bisherige, aus ortsplanerischen Gründen und aus Gründen des Immissionsschutzes, aufgegeben werden kann.

Das Anbindegebot gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern ist für den neuen Standort also erfüllt.

Die Planung entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms und der Regionalplanung. Schutzgebiete oder ausgewiesene geschützte Objekte sind von der Planung nicht betroffen. Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs wurde der Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft* herangezogen. Auch der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Prien a.Chiemsee spricht nicht gegen eine Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet. Sie ist darin als Fläche für die Landwirtschaft

ausgewiesen. Als vorbereitender Bauleitplan wird dieser in einem Parallelverfahren geändert.

C Beschreibung des Planungsgebietes

Der Bereich der Erweiterung für das Gewerbegebiet Bachham liegt unmittelbar angrenzend südlich vom bereits bestehenden Gewerbegebiet Bachham.

Im Osten grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Grünflächen an. Dieses Grundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut.

Im Süden ist ein landwirtschaftliches Grundstück. Im Südwesten wird das Gebiet durch eine aufgelassene Streuwiese begrenzt. Auf dem geplanten Gewerbegebiet befindet sich bereits ein Stadel mit einer Größe von ca. 84 qm. Die Fläche ist relativ eben und steigt erst im Westen leicht an. Sie wird, bis auf die westlich anschließende aufgelassene Streuwiese und eine Baumgruppe, intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Eine Sickermulde und ein Graben wurden vor einigen Jahren künstlich angelegt, um die Wiesenflächen zu entwässern. Die westlich anschließenden Flächen sind ökologisch wertvoll.

Als Gewerbegebiet ausgewiesen werden sollen der Teilbereich des Grundstücks mit dem bestehenden Stadel mit der umgebenden Verkehrsfläche und eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Weide mit Mahd und Düngung, früher Schafweide).

D Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

Die Erschließung ist bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan und der durch Grundstückstausch gegebenen Anbindung des Baugrundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Die Zufahrt von der Gemeindestraße über Fl.Nr. 403/2 zum Baugebiet ist bereits mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesen und wurde nun zum Baugrundstück als GE hinzugezogen, um einen direkten Grundstücksanschluss zu erreichen. Etwaige Straßenbaukosten sind vom Bauwerber zu übernehmen.

Etwaige negative Auswirkungen aus der Planung für die angrenzenden Bereiche sind nicht erkennbar, ebenso keine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange. Eine Belastung der Umwelt durch Abgase von der Heizung der Halle erfolgt nicht, da wenn überhaupt, nur ein kleiner Teil (Sozialräume) beheizt wird. Diese Beheizung erfolgt mit alternativer Energie.

Bei der vorgesehenen Planung und der Struktur des Betriebes hat der Betriebslärm auf das 22,50 m entfernte Wohnhaus mit Büro und Lagerraum keine Auswirkung, wenn die Immissionswerte für Gewerbegebiete entsprechend DIN 18005 nicht überschritten werden. Dazu wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zudem soll die Halle so gestaltet werden, dass der Betriebshof mit der offenen Hallenseite vom bestehenden, ca. 22,50 m entfernten Wohnhaus weg zeigt und die Halle mit der geschlossenen Wand zum Wohnhaus hin als Schallschutz dient.

Auf der Planungsfläche, die im Bebauungsplan (4. Erweiterung) als GE5 ausgewiesen wird, soll eine Maschinenhalle für landwirtschaftliche / forstwirtschaftliche Geräte errichtet werden.

E Umgebung der Planungsfläche

Die Erweiterung der Gewerbeflächen erfolgt nach Süden.

Begrenzt wird das Grundstück im Süden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche sowie eine aufgelassene Streuwiese, die vernässt ist. Die Baufläche mit Betriebshof ist drainiert. Im Westen grenzt das Baugebiet an eine aufgelassene Streuwiese. Im Norden grenzt die Erweiterung an das bestehende Gewerbegebiet Nr. 2 an. Im Osten befinden sich ein landwirtschaftlich intensiv genutztes Grundstück mit einem Wohnhaus, Garagen und Lagerraum.

F Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt durch direkten Anschluss der neuen Gewerbefläche an eine gemeindliche Erschließungsstraße (Florianweg) über das Gewerbegebiet.

Durch einen Grundstückstausch konnte ein ca. 100 m langer und ca. 6 m breiter Grundstückstreifen eingetauscht werden. Darauf soll die Zufahrt auf einem bereits bestehenden Weg angelegt werden. Daneben liegt ein Grünstreifen mit Pflanzung heimischer großkroniger Laubbäume. Auf dem neuen Gewerbeweg erhält der Markt Prien a.Chiemsee ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht, um die hinterliegende Ausgleichsfläche pflegen zu können. Im Gegenzug erhält der Grundeigentümer der Zufahrt eine GE Fläche und eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die als Ausgleichsfläche entwickelt wird, anschließend im Westen.

G Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für Elektrizität, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind auf dem Grundstück bzw. in unmittelbarer Nachbarschaft vorhanden.

H Planung

Geplant ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO [GE Nr. 5]. Die Fläche ist zum größten Teil inzwischen intensiv genutzte Wiese.

Im Nordwesten ragt eine Gehölzgruppe (durch Anflug aufgekommen) in die Planungsfläche. Durch das Grundstück führt ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben, der im Nordosten in eine Sickermulde mündet; im Osten befindet sich auf der Planungsfläche ein Schafstall mit einer aufgekiesten Zufahrt.

Der künstlich angelegte Entwässerungsgraben wird etwas nach Osten hinter die Halle verlegt und zusammen mit der Entwässerungsmulde ökologisch ausgebaut.

I Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes GE2

Durch den Grundstückstausch für die Anbindung des Grundstücks Fl.Nr. 389/2 an das öffentliche Straßennetz (Florianweg) geht im Südwesten des bestehenden Gewerbegebietes (GE 2) eine Fläche in das Eigentum des anschließenden Gewerbegrundstückseigentümers über. Damit kann das bestehende Gewerbegebiet um ca. 750 qm erweitert werden. Die Grünflächen werden nach Südwesten verschoben, ebenso die künstlich angelegte Sickermulde. Der Ausgleich dazu wird anschließend im Westen als Extensivierung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche erbracht. Sie wird dazu extensiviert und in eine mäßig extensive Wiese umgewandelt (G221; Mahd 2x pro Jahr, früheste Mahd 30. Juli, keine Düngung, keine Spritzmittel, kein Mulchen, Abfuhr des Mähgutes). Diese Erweiterungsfläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist eben. Lediglich im Südwesten befinden sich die künstlich angelegte Sickermulde und einige kleine Gehölze, die durch Anflug aufgekommen sind.

J Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt im Rahmen des Verfahrens zur 4. Erweiterung des Bebauungsplanes.

K Schutzgebiete, Biotope, Denkmalschutz

Auf der Planungsfläche befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte des Naturschutzes. Östlich der St 2093 (Ludwigstraße) ist ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen, Biotope der Biotopkartierung Bayern Flachland befinden sich am Huberberg bzw. ebenfalls östlich der Staatsstraße (siehe Abbildung). Im Bayerischen Denkmaltlas sind hier ebenfalls keine Objekte (Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles) ausgewiesen.

Abb. Landschaftsschutzgebiet und Biotopkartierung Bayern Flachland (BayernAtlas)



L Immissionsschutz

Um negative Auswirkungen bezüglich des Schallschutzes gegenüber dem im Osten befindlichen Wohnhaus zu vermeiden, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wurde folgendes festgestellt:

Die Richtwerte für ein Mischgebiet zum angrenzenden Wohnhaus sind einzuhalten [60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts]. Die Untersuchung belegt, dass dies problemlos möglich ist.

M Monitoring

Die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsfläche ist schriftlich mit Text incl. Artenlisten und Angaben zur Deckung, Karte und Fotos zu dokumentieren. Die Berichte sind unaufgefordert jährlich zum Jahresende an die ökologische Baubegleitung zu übermitteln.

Zum Erreichen der Entwicklungsziele ist eine Zielerreichungs- / Erfolgskontrolle durchzuführen. Die Ergebnisse sind ebenfalls entsprechend zu dokumentieren und unaufgefordert an die Gemeinde zu übermitteln.

Zum Erreichen der Entwicklungsziele ist der Zustand der Ausgleichsflächen fachlich und zeitlich angemessen zu überwachen und wie oben dargestellt zu dokumentieren.

TEIL II. UMWELTBERICHT

1.0. Einleitung, Kurzbeschreibung der Maßnahmen

Da der bestehende Bebauungsplan Nr. 62 „Gewerbegebiet Bachham“ mit seiner jetzigen Flächenausweisung bereits verplant ist und die Grundstücke entsprechend im privaten Besitz sind, sollen dringend für ein in Prien ortsansässiges Holzrückeunternehmen neue Bauflächen geschaffen werden, um es in einem geordneten städtebaulichen Rahmen ansiedeln zu können. Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie Baugesetzbuch, Naturschutz und dgl. sowie die Belange des § 1 Absatz 6, Nr. 7 und § 1a BauGB sind zu beachten, was bei einer weiteren Entwicklung am bisherigen Betriebsstandort nicht möglich wäre.

Beim geplanten Gewerbegebiet sind für die betriebsbedingten Lärmimmissionen und für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" relevant.

Der Markt Prien a. Chiemsee setzt mit der Planung zur Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes in Ortsrandlage südlich von Atzing und Bachham ihren Flächennutzungsplan um. Grund und Art der Bebauung sind den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

Im bestehenden Flächennutzungsplan ist die neu zu bebauende Fläche am Gewerbegebiet Bachham als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Aus denkmalpflegerischer Sicht ist festzustellen, dass hier in unmittelbarer Nähe kein entsprechendes Gebäude oder Bodendenkmal vorhanden ist.

Übergeordnete Planungen

Die Darstellungen der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Die Fläche wird im Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet an. Damit sind die Forderungen des Landesentwicklungsprogramms Bayern bezüglich des Anbindegebots erfüllt.

Zur Beachtung der Immissionsschutzgesetze wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die entsprechenden Anforderungen in die Bebauungsplanung eingearbeitet. Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde beachtet, der Eingriff berechnet und der Ausgleich im notwendigen Umfang im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere übergeordnete Planungen sind auf der Planungsfläche nicht zu beachten.

Schutzgebiete sind nicht betroffen.

2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal argumentativ.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Beschreibung:

Das Gebiet ist durch Lärmemissionen vorbelastet. Die bestehende anschließende nördliche Bebauung im betroffenen Gebiet ist als Gewerbegebiet GE mit einem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan einzustufen. Des Weiteren befinden sich auf dem bestehenden Gelände ein Trachtenheim und ein Feuerwehrhaus, wo auch Festveranstaltungen stattfinden. Die Lärmemissionen der geplanten Maschinenhalle sind dem gegenüber unterzuordnen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die für die Baumaßnahme einzusetzenden Maschinen und Geräte ist während der Bauphase mit einer erhöhten Lärmentwicklung zu rechnen. Da der Verkehr aber direkt über den Florianweg, die Atzinger- (Gewerbegebiet) und der Staatsstraße erfolgt, werden die angrenzenden Gebiete mit Wohnbebauung nicht belastet. Die baubedingten Auswirkungen sind deshalb als gering einzustufen.

Auswirkungen durch Verkehrslärm:

Das neue Baugebiet wird durch eine bereits bestehende Straße und angeschlossenen Weg mit Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zu Gunsten der künftigen Gewerbebebauung erschlossen. Die Erschließungsstraßen im bestehenden Gewerbegebiet führen nur zu den einzelnen Grundstücken. Sie sind keine Durchfahrtsstraßen, die Erschließungsstraße führt durch kein Wohngebiet. Es sind somit keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf die bestehende Bebauung (betriebsbedingte Auswirkungen):

Da das geplante Gewerbegebiet nördlich an Gewerbebauten, im Westen an einen Waldrand, im Süden und Norden an landwirtschaftliche Flächen angrenzt, sind keine emissionsbezogene Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten. Die zulässigen Schalleistungspegel als Vermeidungsmaßnahme sind einzuhalten. Im südöstlichen Bereich befindet sich in ca. 22,50 m Entfernung ein Wohnhaus mit Büro, Garagen und Lagerraum.

Bei Einhaltung der Emissionswerte sind keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzung zu erwarten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch / Lärm sind baubedingt sowie betriebs- und anlagebedingt Auswirkungen nur in geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Grundwasser:

Der Flurabstand zum Grundwasser ist gleich bleibend groß. Bei den bestehenden Bauwerken konnte erst nach ca. 4 m unter Oberkante Gelände Schichtwasser festgestellt werden. Gebäude werden damit nicht in das Grundwasser eingebunden. Oberflächenwasser wird an Ort und Stelle versickert; auch damit wird das Grundwasser nicht beeinflusst. Die Auswirkungen sind gering.

Oberflächenwasser:

Im bestehenden Baugebiet besteht der Untergrund aus grobkörnigem Kies mit guter Versickerung. Im erweiterten Baugebiet ist oberflächlich mit Lehm und Flinz in geringem Umfang zu rechnen, darunter Kies. Eine örtliche Versickerung als Mulden- oder Flächenversickerung ist auch hier mittels Sickeranlagen möglich. Auf die TRENKW ist zu achten. Die Sickeranlagen (oberflächliche Versickerung über den belebten Oberboden) werden biotopartig gestaltet (kein technischer Verbau notwendig).

Der durch die Baufläche führende künstliche Entwässerungsgraben und das Sickerbecken werden etwas nach Osten hinter die geplante Halle verlegt und ökologisch hochwertig ausgebaut. Drainagen sollen verschlossen werden.

Auswirkungen:

Baubedingt werden im Bereich der Erweiterung des Bebauungsplanes größere Flächen verändert und der Oberboden zwischengelagert bzw. abgefahren. Das Oberflächenwasser kann aber flächenhaft versickert werden. Die Auswirkungen sind von mittlerer Intensität.

Anlage und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Baukörper wird der Grundwasserstand nicht erreicht, somit haben die Baukörper keinen Einfluss auf den Strömungswiderstand des Grundwassers.

Auf der gesamten Fläche wird durch die Versiegelung zunächst der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Da aber der vorhandene Boden versickerungsfähig ist und die anfallenden Oberflächenwasser vollständig vor Ort wieder den Untergrund zugeführt werden, sind flächige Versickerungen über den belebten Oberboden möglich. Somit sind nur Auswirkungen mittlerer Intensität zu erwarten.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die Planungsfläche ist geprägt durch den Luftaustausch vom westlichen Hangbereich in Richtung See und umgekehrt. Baubedingt sind die Auswirkungen gering.

Anlagebedingt stellt das Gebäude eine gewisse Barriere im Luftaustausch dar. Durch die Längenbeschränkung und die Wandhöhenbeschränkung wird die Barrierewirkung jedoch reduziert. Die Auswirkungen sind von mittlerer Erheblichkeit.

Betriebsbedingt sind die Auswirkungen gering, da das Gebäude überwiegend nicht beheizt wird. Zudem erhält die Bebauung eine alternative Energieversorgung. Durch den Betrieb entstehen nur während der An- und Abfahrt der untergestellten Geräte Abgase.

SCHUTZGUT PFLANZEN- UND TIERWELT

Die Planungsfläche ist geprägt durch den Schafstall mit seiner Zuwegung aus Kies. Durch die Planungsfläche verläuft ein künstlich angelegter geradliniger Entwässerungsgraben mit anschließender Sickergrube. Beides ist nicht von besonderer ökologischer Bedeutung. Westlich, außerhalb der Planungsfläche, befindet sich eine aufgelassene Streuwiese mit teilweiser Baumbestockung und anschließend ökologisch bedeutendem Waldrand.

In die aufgelassene Streuwiese und in den Waldrand wird jedoch nicht eingegriffen. Während der Bauphase wird die Fläche mit einem Bauzaun geschützt.

Die Fläche zwischen Schafstall und künstlichem Entwässerungsgraben und der aufgelassenen Streuwiese mit den Baumgruppen wird nach Auskunft des Grundeigentümers nach Auslassen der Schafweide intensiv landwirtschaftlich genützt (3-4 malige Mahd sowie Düngung der Fläche), wie die nicht im Planungsbereich befindlichen südlich und nördlich anschließenden Wiesen. Durch die Abtrennung der Baufläche von der ökologisch wertvollen Fläche im Westen können die baubedingten und anlagebedingten sowie betriebsbedingten Auswirkungen beschränkt werden. Die Auswirkungen sind von mittlerer Intensität.

Vor Baubeginn wird die Fläche von einem Biologen untersucht, ob ggf. geschützte Pflanzen- und Tierarten betroffen sind, um dann evtl. Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen

ausführen zu können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine geschützten Tierarten bekannt, die durch die Baumaßnahme beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen sind bau- und anlagebedingt von mittlerer Intensität. Betriebsbedingt sind sie von geringer Intensität.

SCHUTZGUT BODEN

Durch die Planung wird Boden sowohl im Bereich der Zufahrt als auch auf dem künftigen Betriebsgelände selbst versiegelt. Vollständig versiegelt wird jedoch nur die Grundfläche des Gebäudes und der Zufahrt. Der Betriebshof wird mit wasserdurchlässigen Belägen versehen. Unter dem Oberboden befindet sich eine mergelige Bodenschicht und darunter Kies. Damit sind keine besonders wertvollen Bodenarten betroffen. Die Auswirkungen der geplanten Maßnahmen im Bezug auf das Schutzgut Boden sind bau- und anlagebedingt somit von mittlerer Intensität. Betriebsbedingt hat die Planung keine Auswirkungen auf den Boden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Anbindung der neuen Gewerbefläche an das bestehende Gewerbegebiet Bachham mit bereits großen Hallen und dem Wald im Westen sowie einem Gebäude im Süden und dem vorhandenen Schafstall auf der überplanten Fläche sind die Planungen nur von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild. Der Schafstall wird beseitigt: Der Wald im Westen, das Gebäude im Süden und das bestehende Gewerbegebiet im Norden schirmen die Planungsfläche gut ab und sie tritt nicht negativ in Erscheinung. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind betriebs- und anlagebedingt gering. Auch baubedingt sind die Auswirkungen gering, da die Baufläche abseits von Wohnbebauung oder überörtlichen Verkehrsflächen liegt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Kultur und Sachgüter sind weder baubedingt, noch anlage- oder betriebsbedingt betroffen. Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler werden nicht berührt.

Die Auswirkungen der Planung sind weder betriebs- noch anlagebedingt wesentlich negativ.

3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung die Fläche weiter landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Die Randbereiche bleiben wie auch mit der Planung nur wenig beeinflusst. Der Schafstall würde bestehen bleiben. Des Weiteren wäre der Betrieb gezwungen, sich um anderweitige Grundstücksflächen umzuschauen. Es wäre dann der gleiche Flächenbedarf nötig. Sonstige verfügbare Gewerbeflächen, Industriebrachen oder sonstige aufgelassene Flächen stehen nicht zur Verfügung.

4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1. Vermeidung und Verringerung

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRM)

Gegen die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken, wenn die folgenden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden:

- Schallpegel für das Gewerbegebiet entsprechend DIN 18005 dürfen nicht überschritten werden.
- Stellung der Halle so, dass die geschlossenen Gebäudeteile in Richtung Wohngebäude zeigen und der Betriebshof vor der vom Wohngebäude abgewandten Seite liegt.

SCHUTZGUT WASSER

Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser:

- Verzicht auf Unterkellerung des geplanten Gebäudes
- Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen auf dem Betriebshof und den Stellplätzen sowie flächige Versickerung.
- Ökologischer Ausbau des künstlich geschaffenen Grabens mit Sickermulde.
- Verschluss der Drainagen bei der Ausgleichsfläche.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Um die Auswirkungen auf Klima und Luft gering zu halten, werden die Größe und die Wandhöhe der geplanten Halle begrenzt, um den Luftaustausch vom See zum Waldrand weiter zu erhöhen.

- Um die Erhitzung des Kleinklimas gering zu halten, werden Pflanzungen ausgeführt und die Bodenversiegelung möglichst gering gehalten (Betriebshof in Schotterrasen oder Rasenpflaster).

SCHUTZGUT PFLANZEN UND TIERE

- Die zu überplanende Fläche wurde so klein wie möglich gehalten, um möglichst viel der ökologisch wertvollen Flächen zu erhalten.
- Der künstliche Entwässerungsgraben und die Sickergrube mit bisher geringer ökologischer Bedeutung werden ökologisch hochwertig ausgebaut.
- Abzäunung der Baufläche mit einem Bauzaun während der Bauphase und einem Zaun nach Bauende zum Schutz der ökologisch wertvollen Flächen im Westen.
- Kontrolle der Fläche vor Baubeginn zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von evtl. vorhandenen geschützten Tier- und Pflanzenarten.
- Neupflanzung heimischer großkroniger Laubbäume und Sträucher.

SCHUTZGUT BODEN

Durch die Baumaßnahmen wird Boden verändert (verdichtet und abgetragen). Würde jedoch auf diese Planung verzichtet, müsste andernorts Boden verdichtet und abgetragen werden. Um die Auswirkungen der Maßnahme auf das Schutzgut Boden zu verringern, sollen bei den anschließenden Grundstücken Drainagen entfernt und die Sohle des künstlichen Entwässerungsgrabens angehoben werden. Damit werden die früheren Vernässungszustände wieder hergestellt. Durch die Planung ist keine besondere Bodenart betroffen.

Um die Auswirkungen auf den Boden in der Fläche zu verringern, wird um das gesamte Baufeld eng umfassend ein Bauzaun errichtet.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Durch die Lage am Waldrand sowie anschließend an das bestehende Gewerbegebiet Bachham sind die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild gering. Zudem wird durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass bauliche Maßnahmen nicht störend im Landschaftsbild in Erscheinung treten. Außerdem erfolgt eine weitere intensive Eingrünung der Zufahrt - unter den geplanten Laubbäumen werden große Landschaftshecken mit heimischen Landschaftssträuchern gepflanzt. Mit heimischen Landschaftssträuchern werden am Gebäude auch die Wandelemente ohne Öffnung bepflanzt.

Die Planung hat zudem keine Fernwirkungen auf das Landschaftsbild.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Es sind keine besonderen Maßnahmen nötig, da keine Kultur- und Sachgüter betroffen sind. Durch die Planung werden keine Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler unterbrochen.

4.2. Ausgleich

im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird ein differenziertes Konzept bezüglich Eingriff und Ausgleich zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde gelegt.

5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

In einem parallel geführten Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan des Marktes Prien a.Chiemsee geändert und die zu bebauende Fläche am Gewerbegebiet in Bachham als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Bei den bisherigen Flächennutzungsplanänderungen wurden bereits alternative Standorte auch für diesen Betrieb gesucht, jedoch keine geeigneten gefunden. Somit wurde dieser Standort, nachdem die die Verkehrsanbindung durch Grundstückstausch geklärt werden konnte, in die Planung aufgenommen.

6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurde keine besondere Methodik angewendet.
Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich nicht.

7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung, dem Monitoring, werden im Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes festgelegt.

8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheit und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind teilweise Maßnahmen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Gewerbegebiet eine mittlere Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt, Klima und Luft dar. Keine Auswirkungen sind auf Denkmäler gegeben. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden aufgrund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, bis auf Randbereiche einer mittleren Intensität zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Der vorhandene, künstlich geschaffene Entwässerungsgraben und die Sickermulde sind nur von geringer ökologischer Bedeutung - sie führen im Gegenteil sogar zu einer Entwässerung angrenzender Flächen.

SCHUTZGUT MENSCH

Eine Lärmbelastung durch die bereits bestehende Zufahrtsstraße zum Baugebiet überschreitet bei der bestehenden und geplanten Bebauung die Grenzwerte nicht. Eine Beeinträchtigung durch Gewerbelärm wird mittels der Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln vermieden. Da die Verkehrslärmbelastung unwesentlich ansteigt, werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

SCHUTZGUT WASSER

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse nicht verändert. Die Grundwasserneubildung wird durch das Einleiten der Oberflächenwasser vor Ort kaum verändert.

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

Die Versiegelung der Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsflächen, die hier jedoch keinen spürbaren Einfluss auf das Ortsklima haben. Der Einfluss der Halle auf das Kleinklima ist von mittlerer Intensität. Der Luftaustausch wird nur auf einer kurzen Strecke unterbrochen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Die Versiegelung führt zu geringen bis mittleren Eingriffen in die Tier- und Pflanzenwelt. Die angrenzenden Flächen (landwirtschaftlich intensiv genutzt) an der südlichen und nördlichen Grenze des Baugebietes werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen durch weitere Extensivierung ökologisch aufgewertet.

SCHUTZGUT BODEN

Der natürliche Bodenaufbau wird zwar großflächig verändert, die Versickerungsfähigkeit und die Leistungsfähigkeit bleiben jedoch erhalten. Hierzu wurden für den Betriebshof und die Abstellplätze sickerfähige Beläge festgesetzt.

Durch die Planung werden keine besonderen Böden beeinträchtigt.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Das Landschaftsbild wird nur geringfügig verändert. Das Gebäude, das für die Unterstellung von landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen genutzt wird, wird entsprechend der ländlichen Bauweise angeglichen. Auf dem Grundstück steht bereits ein Stadel, der beseitigt wird. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist gering.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Durch die Planung werden keine Bau- oder Bodendenkmäler betroffen. Sichtbeziehungen zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis, bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch	gering	gering	gering	gering
Grundwasser	mittel	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Klima und Luft	gering	mittel	gering	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering	mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Prien a.Chiemsee,

Rosenheim, 29.01.2025

Andreas Friedrich

Erster Bürgermeister

Huber Planungs-GmbH