

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1.3.1 PlanzV90)
      - z.B. GFZ 1,2 Geschöflächenzahl (2.1 PlanzV90)
      - z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl (2.5 PlanzV90)
  - Überbaubare Grundstücksfläche**
    - Baugrenze (3.5 PlanzV90)
  - Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1 PlanzV90)
    - Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanzV90)
    - Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg (6.3 PlanzV90)
  - Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
    - Fläche für Versorgungsanlage (7. PlanzV90)
    - Zweckbestimmung: Elektrizität (7. PlanzV90)
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
    - oberirdisch mit Baubeschränkungzone (8. PlanzV90)
    - unterirdisch (8. PlanzV90)
  - Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
    - Wasserflächen (10.1 PlanzV90)
  - Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16.20.25 BauGB)**
    - Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft und zum Hochwasserschutz (13.1. und 10.2. PlanzV90)
    - zu erhaltende Bäume (13.2. PlanzV90)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätzen und Garagen mit Angabe der Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (15.3 PlanzV90)
    - Sichtflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (15.13 PlanzV90)
    - Standort Sammelwertetafel

- B. Hinweise durch Planzeichen**
- vorhandene Hauptgebäude
  - Zufahrt Wasserwirtschaft
  - Grundstücksgrenzen
  - Trafostation
  - Maßangabe in Metern
  - z.B. 42/10 Flurnummern
  - Feuerwehrzufahrtflächen von Hindernissen freizuhalten
  - Standort Hochspannungsentlastung

- C. Festsetzungen durch Text**
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Gewerbegebiet**  
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
    - Gebäudehöhe**  
Für das Gewerbegebiet darf die maximale Wandhöhe, 9,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximale Firsthöhe darf 12,50 m betragen, gemessen von der Geländeoberfläche.  
Innerhalb der Baubeschränkungzone der Hochspannungsfreileitung ist die Gebäudehöhe mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
    - Abstandsflächen (Art 6 Abs. 5 S.2 HS 2 BayBO)**  
Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO von 0,25H, mindestens 3 m, für ein Gewerbegebiet sind einzuhalten.
    - Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Grundsätzlich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine größere Sockelhöhe zu gelassen werden. Aufgefüllte Flächen sind dem natürlichen Gelände anzugleichen.
    - Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf dem mit Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanzV 90 bezeichneten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
    - Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterlegt werden, die diese Höhe überschreiten.
    - Werbeanlagen**  
Für das Bebauungsplangebiet ist nur eine Sammeltafel für Werbung am, durch Planzeichen festgelegten Standort an der Einfahrt des Gewerbegebietes zulässig. Diese dürfen die Wandhöhe der jeweiligen Gebäude des betreffenden Grundstücks um maximal einen Meter überragen.  
Werbeanlagen auf den Dächern werden nicht zugelassen.

- E. Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 08.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 16.11.2011 bis 28.11.2011 die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.
  - Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2011 wurde den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 vom 01.12.2011 bis 13.01.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.10.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.11 bis 13.01.2012 öffentlich ausgelegt.
  - Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.03.2012 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und beschlossen, nach nochmaliger Überarbeitung die Entwurfsunterlagen erneut öffentlich auszulegen und die Behördenbeteiligung/ Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut durchzuführen. Dieser Beschluss wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB am 03.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die zweite öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach § 4a Abs. 3 BauGB erfolgte vom 11.04.2012 bis 30.04.2012
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 27.03.2012 bis 30.04.2012 erneut beteiligt.
  - Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 21.05.12 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.05.12 als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den 24.05.12  
 Berchtesgaden, den 24.05.12  
 Berchtesgaden, den 29.05.12  
 Berchtesgaden, den 21.06.12

(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

(Franz Rasp, 1. Bürgermeister) (Siegel)

- 9. Grünordnung**
- Begrünung**  
Nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begrünen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB)**  
Auf dem linken Ufer der Berchtesgadener Ache ist zum Schutz vor Uferabbrüchen bei Hochwasser und aus landschaftlichen und gewässerökologischen Gründen ein durchgehender Uferstreifen auszuweisen, dessen Breite gemessen ab der Böschungsoberkante 15 m betragen soll. Der auf ihm vorhandene Bewuchs soll dabei weitgehend erhalten oder im Zuge der Ufersicherungsarbeiten ergänzt werden. Der Uferstreifen darf nicht aufgefllt werden.  
Der Geländestreifen verbleibt zur Abschirmung des Baugebietes und zu Erhaltung der Auenlandschaft weiterhin im Eigentum des Marktes Berchtesgaden.
  - Versiegelung von Stellplätzen**  
Bei der Erstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auf eine gute Sickerfähigkeit des Belags zu achten. Dabei werden die befestigten Flächen mit folgenden Faktoren bei der Grundflächenzahl angerechnet:  
Asphaltierte Flächen: Faktor 1,0  
Sickerfähige Pflasterflächen: Faktor 0,8  
Rasengittersteine: Faktor 0,6

- D. Hinweise durch Text**
- Gebäudeunterkellerung**  
Bei etwaigen Gebäudeunterkellerungen ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser korrespondierend mit Hochwasserständen in der Ache vorübergehend bis nahe unter die Geländeoberfläche ansteigen kann.
  - Änderung Anbindung an die Bundesstraße**  
Alle Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungzone sind durch den Bauherren zur Stellungnahme beim Netzbetreiber vorzulegen.  
Anpflanzungen und Geländeänderungen innerhalb der Baubeschränkungzone sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.
  - Baubeschränkungzone Hochspannungsfreileitung**  
Alle Bauanträge für Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungzone sind durch den Bauherren zur Stellungnahme beim Netzbetreiber vorzulegen.  
Anpflanzungen und Geländeänderungen innerhalb der Baubeschränkungzone sind mit dem Netzbetreiber abzustimmen.

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet "Gartenau" Markt Berchtesgaden Landkreis Berchtesgadener Land**

ORIGINAL  
RECHTSGÜLTIG

**M 1:1000**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) diesen Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Gartenau" als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den gültigen Bebauungsplan von 1983 mit seinen 14 nicht rechtskräftigen Änderungen.

Datum : 04.10.2011  
 überarbeitet 17.02.2012  
 überarbeitet 03.05.2012  
 überarbeitet 12.05.2012

Planfertiger / Stempel:

Schulze - Dinter Architekten GmbH  
 Ludwig-Ganghofer-Straße 20/13  
 83471 Berchtesgaden  
 Fon: +49 (0) 86 52 - 97 66 88  
 Fax: +49 (0) 86 52 - 97 67 95  
 mail@sd-a.de www.sd-a.de



Markt Berchtesgaden  
Landkreis Berchtesgadener Land



## **Neuaufstellung des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Gartenau“**

### **BEGRÜNDUNG**

Bebauungsplan der Innenentwicklung  
im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB)

Markt Berchtesgaden, den 17.02.2012

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **Präambel**

1. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans
2. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung
3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
4. Ortsplanerische Gesichtspunkte
5. Verkehr
6. Infrastruktur
7. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8. Schallschutz
9. Ausarbeitung

### **Anhang**

Vorprüfung im Einzelfall für das vereinfachte Verfahren

## Präambel.

### Verfahrensablauf, Verfahrenswahl

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 21.02.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans „Gartenau“ beschlossen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dieses Gesetz enthält u.a. eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und als Neuregelung das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Dieses Instrument eröffnet die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren aufzustellen, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

Im Falle des Bebauungsplans „Gartenau“ liegen diese Voraussetzungen vor:

- Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplans handelt es sich um Nachverdichtung einer bestehenden Innenentwicklung.
- Die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70000m<sup>2</sup>. Auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls kann festgestellt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.



## **1. Ziel, Zweck und Auswirkungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans**

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 hat im Laufe der Jahre einige Änderungen erfahren, die bisher noch nicht vollzogen wurden. Zweck dieser Neuaufstellung ist es, den Planstand zu aktualisieren und an die tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen. Die Plangrundlage damals war ungenau und stimmt nicht mit den heutigen Vermessungsplänen überein. Alle Festsetzungen werden im Zuge der Neuaufstellung im Sinne einer Deregulierung überarbeitet. Insbesondere soll auch eine Nachverdichtung des Gewerbegebietes gefördert werden.

Wesentliche Auswirkungen durch die Neuaufstellung im GE sind nicht zu erwarten.

## **2. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Berchtesgaden ist die, im Bebauungsplan dargestellte Fläche als Gewerbegebiet dargestellt und entspricht damit auch der zukünftigen Nutzungsart..

### **2.2 Regionalplan (RP 18)**

Berchtesgaden ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Mittelzentrum eingestuft.

#### RP 18 V 1 (Auszug)

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.

#### RP 18 V 3

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.

### **2.3 Landesplanung**

#### LEP 1.1.3.1

(Z) Handwerkliche Wirtschaftsstrukturen sollen erhalten und neue Handwerksbetriebe sollen angesiedelt werden. Eine ausgewogene Verteilung nach Branchen und Betriebsgrößen soll gewährleistet sein.

#### LEP 1.1.3.2 (Auszug)

(G) In allen Gemeinden ist eine ausreichende Versorgung mit handwerklichen Leistungen des örtlichen Bedarfs anzustreben.

– Es ist von besonderer Bedeutung, vorhandene Standorte von Betrieben soweit wie möglich zu sichern.



#### LEP 1.2.1.1

(Z) Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandels-  
einrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen  
Bedarfs mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden.

(G) Dabei ist die Versorgung möglichst durch eine Vielfalt von Betrieben  
unterschiedlicher Größen anzustreben.

### **3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenau“ wird durch die  
Neuaufstellung nicht verändert und umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung  
Au, teilweise in Teilflächen (T):

27 (T), 27/3 (T), 33, 34, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 42, 42/1, 42/2, 42/3, 42/5, 42/6, 42/7,  
42/8, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19,  
42/20, 42/22, 42/23, 42/24, 42/25, 42/26, 42/27, 42/28, 52

Das Gebiet wird im Norden und Süden durch die Berchtesgadener Ache begrenzt. Im  
Osten wird auf der gegenüberliegenden Flussseite zudem eine Fläche der  
Bundesstraße für die Sichtdreiecke einbezogen. Im Westen bildet das Grundstück  
des Mühlbaches die räumliche Grenze.



#### **4. Ortsplanerische Gesichtspunkte**

Die bestehende Bestandsbebauung weicht in Teilen von den engen gestalterischen Festsetzungen des 1983 in Kraft getretenen Bebauungsplans ab. Die damals beabsichtigte homogene Entwicklung ist nicht eingetreten. Bei der nun vorliegenden Fassung steht eine Deregulierung im Vordergrund, die eine größere gestalterische Freiheit mit sich bringt. Die Baugrenzen sind weiter gefasst um eine Nachverdichtung im einzigen Gewerbegebiet des Marktes Berchtesgaden zu fördern und den Bauwerbern im Rahmen des durch GRZ und GFZ festgelegten Maßes der Bebauung die teilweise dringend notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

#### **5. Verkehr**

Das bestehende Gewerbegebiet ist über eine leistungsfähige zweispurige Brücke über die Berchtesgadener Ache an die Salzburger Straße (B305) angebunden. Die Bundesstraße stellt die direkte Verbindung zu den nächsten Ortschaften Berchtesgaden sowie Marktschellenberg her.

An der bestehenden inneren Erschließung des Gewerbegebietes werden keine Veränderungen vorgenommen.

#### **6. Infrastruktur**

Die Infrastruktur wird durch die Neuaufstellung nicht verändert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch den Anschluss an das marktische Leitungsnetz sichergestellt.

Das Abwasser wird mittels Pumpenstation über eine Druckwasserleitung zu der Kläranlage befördert.

Das Oberflächenwasser wird in einem vom Abwasser getrennten Kanalsystem erfasst und in die Berchtesgadener Ache eingeleitet.

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Stromnetz der E.ON Bayern AG gewährleistet.

Die Müllabfuhr ist auf Landkreisebene sichergestellt.

#### **7. Grünordnung – Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

##### **7.1 Eingriffsregelung**

Das seinerzeit in dem rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 festgesetzte zulässige Maß der Bebauung (GRZ 0,6) bleibt unverändert.

Insofern gilt Bestandsschutz und es wird kein Ausgleichsbedarf ausgelöst.



## **7.2 Grünordnung**

Auf die zusätzliche Festsetzung von Baumpflanzungen mit Planzeichen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde verzichtet, da sie wegen der bereits errichteten Straßen und der dazugehörigen Grundstücksfläche ausschließlich in den Privatgrundstücken erfolgen müssten und daher eine Kontrolle und Durchsetzbarkeit nicht gegeben ist.

Durch die Beibehaltung einer GRZ (0,6) ist aber eine Begrenzung der Überbauung und eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen und sichern den Erhalt der vorhandenen Bäume.

## **7.3 Versiegelung**

Der Bebauungsplan strebt die Reduzierung der Bodenversiegelung durch Verkehrsflächen an.

Bei der Anrechnung dieser Flächen bei der GRZ werden die Flächen je nach Sickerfähigkeit mit unterschiedlichen Faktoren berücksichtigt.

## **7.4 Schutzgebiete**

Entlang der Berchtesgadener Ache wird ein ca. 15m breiter Streifen zum Erhalt festgesetzt.

Der Streifen bleibt im Eigentum des Marktes Berchtesgaden.

Der Uferstreifen ist unter den Nrn A8-344-0059-003 /-004 /- 005 in der Biotopkartierung des Landkreises Berchtesgadener Land erfasst.

Der ebenfalls in der Biotopkartierung unter Nr A8-344-0059-008 erfasste Gehölzstreifen entlang des Uferbereich eines Kanals auf Fl.Nr. 34 ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden und wurde deshalb im Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

## **8. Schallschutz**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 1983 war zum Schutz der Bewohner innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Planungsgebietes ein geräuscharmes Gewerbegebiet gewünscht und somit niedrige Immissionsrichtwerte gefordert. Infolgedessen wurden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete festgelegt. Nachdem diese Regelung rechtlich angreifbar ist, wird auf eine abweichende Regelung zu den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Gewerbegebiete verzichtet. Damit gelten folgende Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden:

|          |                  |          |
|----------|------------------|----------|
| Tagsüber | (6:00 bis 22:00) | 65 dB(A) |
| Nachts   | (22:00 bis 6:00) | 50 dB(A) |



## **9. Ausarbeitung**

Die Ausarbeitung der Neuaufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch das Architekturbüro

Schulze · Dinter Architekten GmbH  
Ludwig-Ganghofer-Str. 20 1/3  
83471 Berchtesgaden  
Tel: 08652 976668  
e-mail: mail@sd-a.de

Die Ausarbeitung der Grünordnung erfolgte durch den Landschaftsarchitekten

Martin Grandl  
Landschaftsarchitekt  
Gabelsbergerstr. 21  
83278 Traunstein  
Tel: 0861 6821  
e-mail: la-grandl@t-online.de



## Anlage

Bebauungsplan „Gartenau“  
Neuaufstellung

Aufstellung im vereinfachten / beschleunigten Verfahren

### Vorprüfung im Einzelfall

Gemäß §13a BauGB kann ein B-Plan von 20.000qm bis 70.000qm im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wenn eine Vorprüfung im Einzelfall nach Anlage 2 vorgenommen wurde.

Diese Vorprüfung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Berchtesgadener Land, Untere Naturschutzbehörde, nach folgenden Kriterien durchgeführt

1. Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf
  - 1.1. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des §14b Abs.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt:

Es handelt sich um die Neuaufstellung eines Bebauungsplans, welcher den derzeit gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1983 ersetzen soll. Das Maß der baulichen Nutzung gegenüber der Fassung von 1983 wird nicht verändert.

Insofern setzt die Neuaufstellung keinen neuen Rahmen.
  - 1.2. das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst:

Die Bebauungsplanneuaufstellung beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme
  - 1.3. die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung:

Keine Bedeutung
  - 1.4. die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme:

Keine
  - 1.5. die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften:

Keine



2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf
  - 2.1. die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen:

Es entstehen durch die Neuaufstellung keine zusätzlichen Auswirkungen.
  - 2.2. den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen:

Trifft nicht zu.
  - 2.3. die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen):

Keine zusätzlichen Risiken.
  - 2.4. den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen:

Keine zusätzlichen Auswirkungen.
  - 2.5. die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten:

Trifft nicht zu.
  - 2.6. folgende Gebiete:
    - 2.6.1 Im Bundesanzeiger gem. § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

Trifft nicht zu.
    - 2.6.2 Naturschutzgebiete gem. § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Trifft nicht zu.
    - 2.6.3 Nationalparke gem. § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Trifft nicht zu.
    - 2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gem. den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Entwicklungsgebiet des Biosphärenreservates.
    - 2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes:

Sind vorhanden und im Bebauungsplan zum Erhalt und zu schützen aufgenommen.



- 2.6.6. Wasserschutzgebiete gem. § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete, sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes:  
Trifft nicht zu.
- 2.6.7. Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind:  
Trifft nicht zu.
- 2.6.8. Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs 2 Nr 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes:  
Trifft nicht zu.
- 2.6.9. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind:  
Trifft nicht zu.

Nach Prüfung der vorgenannten Kriterien und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Berchtesgadener Land kann die Neuaufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

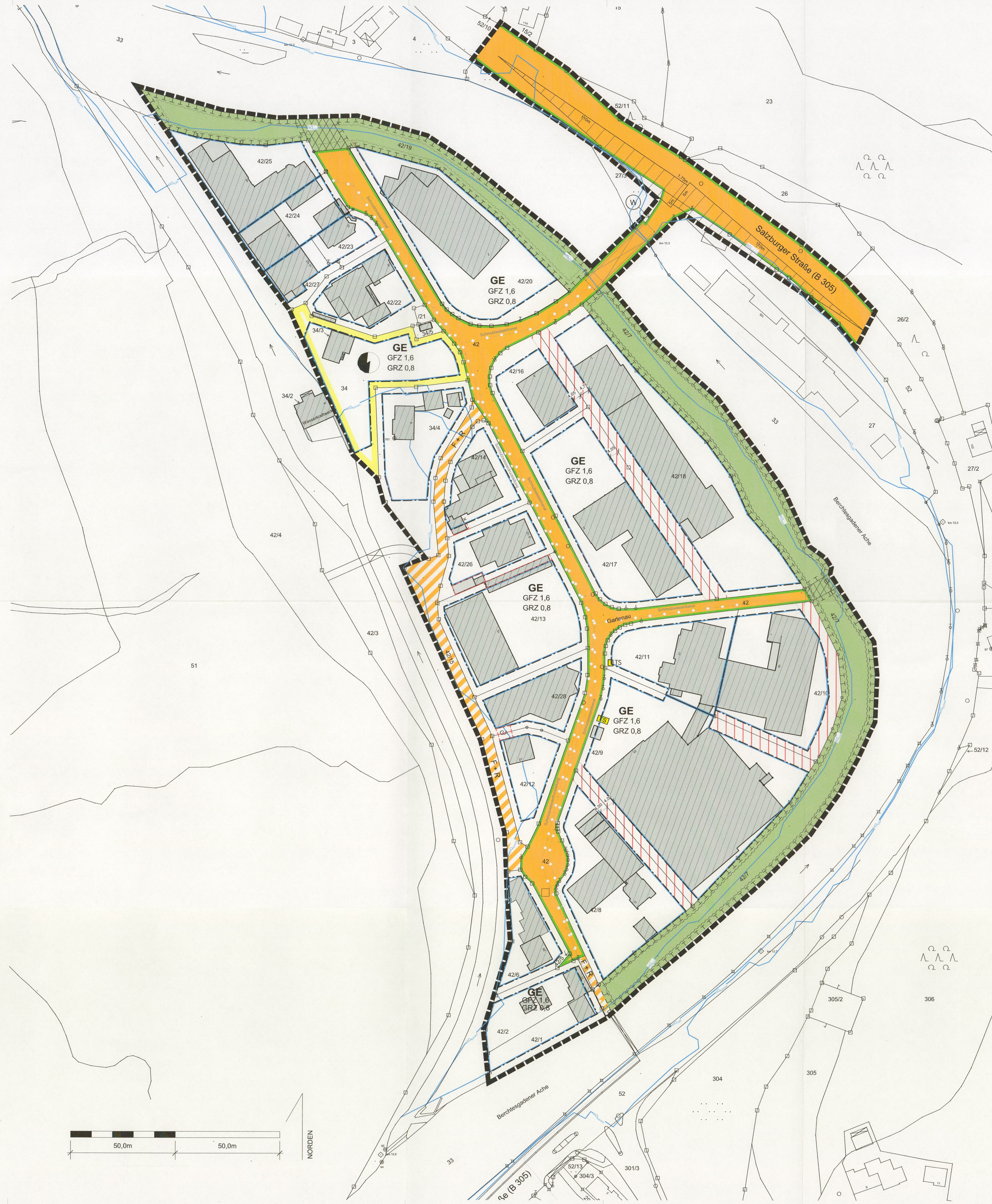
aufgestellt:

17.02.2012

Martin Grandl Dipl Ing (FH)  
Landschaftsarchitekt

Gabelsbergerstr. 21  
83278 Traunstein  
0861 6821





**A. Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GE** Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (1.3.1 PlanZV)
  - z.B. GFZ 1,6 Geschoßflächenzahl (2.1 PlanZV)
  - z.B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl (2.5 PlanZV)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - Baugrenze (3.5 PlanZV)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1 PlanZV)
  - Straßenbegrenzungslinie (6.2 PlanZV)
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg (6.3 PlanZV90)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
  - Fläche für Versorgungsanlage (7. PlanZV)
  - Zweckbestimmung: Elektrizität (7. PlanZV)
- Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20, 25 BauGB)**
  - Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft und zum Hochwasserschutz (13.1. und 10.2. PlanZV)
- Sonstige Planzeichen**
  - GA Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit Angabe der Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB (15.3 PlanZV)
  - Sichtflächen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (15.13 PlanZV)
  - W Standort Sammelwertetafel

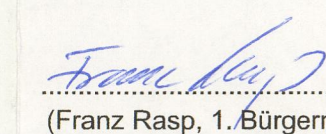
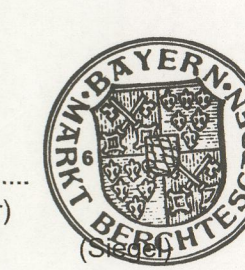
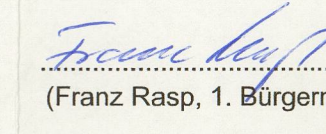
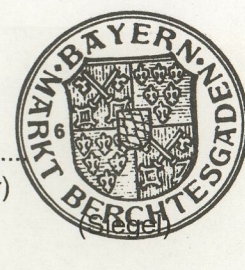
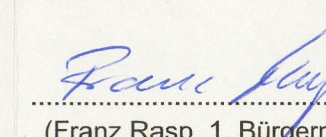
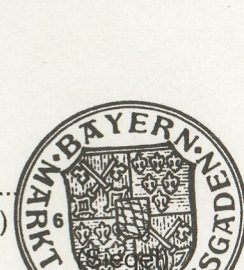
**B. Hinweise durch Planzeichen**

- vorhandene Hauptgebäude
- vorhandene Nebengebäude
- Zufahrt Wasserwirtschaft
- Grundstücksgrenzen
- ITS Trafostation
- Maßangabe in Metern (10.0)
- z.B. 42/10 Flurnummern
- Flächen für den Feuerwehrzugang freizuhalten
- unterirdische Abwasserleitungen (8. PlanZV)
- nachrichtlich Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>

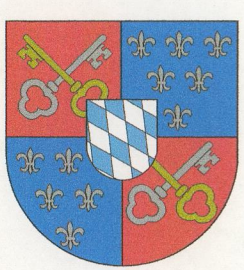
**C. Festsetzungen durch Text**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gewerbegebiet**  
Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
  - Gebäudehöhe**  
Für das Gewerbegebiet darf die maximale Wandhöhe, 9,00 m betragen. Die Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Die maximale Firsthöhe darf 12,50 m betragen, gemessen von der Geländeoberfläche.
  - Abstandsflächen (Art. 6 BayBO).**  
Die einzuhaltenden Abstandsflächen bemessen sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung.
  - Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Grundsätzlich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens höchstens 40 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. In begründeten Ausnahmefällen kann eine größere Sockelhöhe zu gelassen werden. Aufgefüllte Flächen sind dem natürlichen Gelände anzugleichen.
  - Flächen für Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Garagen und überdachte Stellplätze bis 100 qm sowie sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den mit Planzeichen Nr. 15.3 der Anlage zur PlanZV 90 bezeichneten Flächen zulässig. Nichtüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.
  - Sichtfelder bei Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Im Bereich der Sichtfelder dürfen außer Zäune neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.
  - Werbeanlagen**  
Für das Bebauungsplangebiet ist nur eine Sammeltafel für Werbung am, durch Planzeichen festgelegten Standort an der Einfahrt des Gewerbegebietes zulässig. Diese dürfen die Fassadenfläche nicht überagen. Freistehende Werbeanlagen sind innerhalb der Baugrenzen mit einer maximalen Ansichtshöhe von 9,0m und einer Ansichtsbreite von 2,5m zulässig. Werbeanlagen auf den Dächern werden nicht zugelassen.
  - Erlaubte Überschreitung der Grundflächenzahl**  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einem maximalen Wert von 0,95 überschritten werden darf.

**E. Verfahrensvermerke**

- Der Bauausschuss des Marktes Berchtesgaden hat in der Sitzung vom 12.07.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2022 bis 29.11.2022 beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.10.2022 bis 29.11.2022 öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 02.02.23 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.12.22 als Satzung beschlossen.
- Berchtesgaden, den 08.02.23  (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) 
- Berchtesgaden, den 08.02.23  (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) 
- Berchtesgaden, den 14.02.23  (Franz Rasp, 1. Bürgermeister) 
- Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 14.02.23 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in Rathaus des Marktes Berchtesgaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

- Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft;**
  - Begründung**  
Nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen sind zu begründen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
Auf dem linken Ufer der Berchtesgadener Ache ist zum Schutz vor Uferabbrüchen bei Hochwasser und aus landschaftlichen und gewässerökologischen Gründen ein durchgehender Uferstreifen auszuweisen, dessen Breite gemessen ab der Böschungsoberkante möglichst 15 m betragen soll. Der auf ihm vorhandene Bewuchs soll dabei weitgehend erhalten oder im Zuge der Ufersicherungsarbeiten ergänzt werden. Der Uferstreifen darf nicht aufgeführt werden. Der Geländestreifen verbleibt zur Abschirmung des Baugebietes und zur Erhaltung der Auenlandschaft weiterhin im Eigentum des Marktes Berchtesgaden
  - Versiegelung von Stellplätzen**  
Bei der Erstellung von Stellplätzen und ihren Zufahrten ist auf eine gute Sickerfähigkeit des Belags zu achten. Dabei werden die befestigten Flächen mit folgenden Faktoren bei der Grundflächenzahl angerechnet:  
Asphaltierte Flächen: Faktor 1,0  
Sickerfähige Pflasterflächen: Faktor 0,8  
Rasengittersteine: Faktor 0,6
- Hinweise durch Text**
  - Gebäudeunterkellerung**  
Bei etwaigen Gebäudeunterkellerungen ist zu berücksichtigen, dass das Grundwasser korrespondierend mit Hochwasserständen in der Ache vorübergehend bis nahe unter die Geländeoberfläche ansteigen kann.
  - Heizölverbraucheranlagen im Hochwassergefahrengebiet**  
Im Hochwassergefahrengebiet HC<sub>extrem</sub> ist die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen nach § 78c WHG grundsätzlich verboten.
  - Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser**  
Sofern auf Stellplätzen und ihren Zufahrten behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, sind diese Flächen zu versiegeln oder mit zugelassenen Flächenbelägen auszustatten und das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß zu behandeln.

 **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Gewerbegebiet "Gartenau" Markt Berchtesgaden Landkreis Berchtesgaden Land**  
Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

**M 1:1000**

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2021 (BGBl. I S. 1353), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.09.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 296), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch Art. 57a Abs. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2022 (GVBl. S. 374), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352), folgende 1. Änderung des Bebauungsplans Gewerbegebiet "Gartenau" als Satzung.

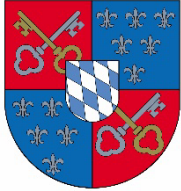
Datum : 26.09.2022 Entwurf  
18.12.2022 Redaktionelle Ergänzung

Planfertiger / Stempel:   

Schulze-Dinter Architekten GmbH  
Ludwig-Ganghofer-Straße 20 1/3  
83471 Berchtesgaden  
Fon: +49 (0) 86 52 - 97 66 68  
Fax: +49 (0) 86 52 - 97 67 95  
mail@sd-a.de www.sd-a.de



Markt Berchtesgaden  
Landkreis Berchtesgadener Land



## **1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 Gewerbegebiet „Gartenau“**

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

### **BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
mit den Angaben nach § 2a BauGB

Ausarbeitung



Schulze · Dinter Architekten GmbH  
Ludwig-Ganghofer-Str. 20 1/3  
83471 Berchtesgaden  
Tel: 08652 976668  
e-mail: mail@sd-a.de



# INHALTSVERZEICHNIS

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| <b>1.</b>  | <b>Verfahrensablauf / Verfahrenswahl</b> .....  | <b>3</b>  |
| <b>2.</b>  | <b>Ziel, Zweck und Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans</b> .....                                      | <b>3</b>  |
| <b>3.</b>  | <b>Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung</b> .....  | <b>4</b>  |
| 3.1.       | Flächennutzungsplan .....   | 4         |
| 3.2.       | Regionalplan (RP 18) .....  | 4         |
| 3.3.       | Landesplanung .....   | 5         |
| <b>4.</b>  | <b>Ortsplanerische Gesichtspunkte</b> .....   | <b>5</b>  |
| <b>5.</b>  | <b>Erschließung des Gebietes</b> .....  | <b>5</b>  |
| 5.1.       | Verkehrsanbindung.....  | 5         |
| 5.2.       | Infrastruktur.....  | 6         |
| <b>6.</b>  | <b>Festsetzungen</b> .....  | <b>8</b>  |
| 6.1.       | Art der baulichen Nutzung .....   | 8         |
| 6.2.       | Maß der baulichen Nutzung.....  | 8         |
| 6.3.       | Überbaubare Grundstücksfläche .....   | 10        |
| 6.4.       | Verkehrsfläche .....  | 10        |
| 6.5.       | Flächen für Versorgungsanlagen .....  | 10        |
| 6.6.       | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....  | 10        |
| 6.7.       | Wasserflächen .....   | 11        |
| 6.8.       | Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Schutz von Natur und Landschaft ..                               | 11        |
| 6.9.       | Zu erhaltende Bäume .....   | 11        |
| 6.10.      | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätzen und Garagen mit Angabe der Zweckbestimmung ..... | 11        |
| 6.11.      | Sichtflächen bei Straßeneinmündungen.....   | 11        |
| 6.12.      | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB.....   | 11        |
| 6.13.      | Werbeanlagen .....  | 12        |
| 6.14.      | Abstandsflächen .....   | 12        |
| 6.15.      | Höhenlage der baulichen Anlage .....  | 13        |
| <b>7.</b>  | <b>Hinweise</b> .....   | <b>13</b> |
| 7.1.       | Vorhandene Nebengebäude.....  | 13        |
| 7.2.       | Zufahrt Wasserwirtschaft.....   | 13        |
| 7.3.       | Flächen für den Feuerwehrezugang.....   | 13        |
| 7.4.       | Änderung Anbindung an die Bundesstraße.....   | 14        |
| 7.5.       | Hochwassergefahrenflächen .....   | 14        |
| 7.6.       | Heizölverbraucheranlagen im Hochwassergefahrengebiet.....   | 14        |
| 7.7.       | Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser.....   | 14        |
| <b>8.</b>  | <b>Flächenbilanz</b> .....  | <b>15</b> |
| 8.1.       | Flächen im Geltungsbereich .....  | 15        |
| 8.2.       | Flächen im Bauland .....  | 15        |
| 8.3.       | Flächen innerhalb der Baugrenzen .....  | 16        |
| <b>9.</b>  | <b>Naturschutzrechtliche Belange</b> .....  | <b>16</b> |
| 9.1.       | Vorprüfung im Einzelfall,.....  | 16        |
| 9.2.       | Eingriffsregelung .....   | 16        |
| 9.3.       | Grünordnung .....   | 17        |
| 9.4.       | Versiegelung .....  | 17        |
| 9.5.       | Schutzgebiete .....   | 17        |
| 9.6.       | Umweltbericht .....   | 17        |
| <b>10.</b> | <b>Grundlagen</b> .....   | <b>18</b> |



## **1. Verfahrensablauf / Verfahrenswahl**

In der Sitzung des Bauausschusses vom 12.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 13 mit Grünordnung Gewerbegebiet „Gartenau“ beschlossen.

Durch die angestrebten Änderungen des bestehenden Bebauungsplans soll den Betrieben mehr Fläche für betriebliche Erweiterungen zur Verfügung gestellt werden, insofern eine Nachverdichtung des Gewerbegebietes erreicht werden.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

Die erweiterte, im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt 10.120 qm und liegt damit unter dem in § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 qm.

Die durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit wird das Verfahren nach § 13a Abs.1 S 4 nicht ausgeschlossen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Damit wird für die 1. Änderung das Verfahren nach §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

## **2. Ziel, Zweck und Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplans**

Auslöser der 1. Änderung ist ein konkretes Erweiterungsvorhaben an dem Betriebsgebäude der Firma Frank, welches nach den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisierbar wäre.

Seit der Aufstellung des Bebauungsplans 1983 und dessen Überarbeitung im Jahr 2012 ist aufgrund der allgemein guten wirtschaftlichen Entwicklung der Erweiterungsbedarf der Betriebsstätten der ansässigen Firmen stetig gestiegen.

Die Gemeinde möchte den Firmen diese Entwicklungsmöglichkeiten im bestehenden Gewerbegebiet Gartenau schaffen. Aufgrund der überkommunal abgestimmten Regionalentwicklung wird es auf dem Gemeindegebiet neben diesem Gewerbegebiet keine weiteren, großflächigen Gewerbegebiete geben.



Auswirkungen der 1. Änderung sind:

- Der Gebietscharakter des Gewerbegebiets bleibt unverändert bestehen.
- Der Fortbestand des Gewerbegebietes Gartenau soll gesichert werden.
- Eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt bis zu den Orientierungswerten der BauNVO für Gewerbegebiete, um den Betrieben die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen zu schaffen.
- Durch erweiterte Baugrenzen wird den Betrieben mehr Gestaltungsspielraum bei Erweiterungsvorhaben gegeben.

### **3. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung**

#### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Marktes Berchtesgaden wurde am 14.03.2017 also nach der Neuaufstellung des Bebauungsplans Gartenau wirksam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in den Flächennutzungsplan übernommen worden und als Gewerbegebiet gekennzeichnet. Damit entspricht die, im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

#### **3.2. Regionalplan (RP 18)**

Die Ziele der Regionalplanung sind seit der Neuaufstellung des Bebauungsplans unverändert.

Berchtesgaden ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Mittelzentrum eingestuft.

##### **RP 18 V 1 (Auszug)**

Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern soll nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. In allen Teilräumen der Region soll eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden.

##### **RP 18 V 3 (Auszug)**

Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich. Dabei soll das Naturpotenzial nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.



### **3.3. Landesplanung**

Das Landesentwicklungsprogramm wurde seit dem Zeitpunkt der Neuaufstellung überarbeitet. Für die 1. Änderung ergibt sich hieraus keine neue Bewertung.

Aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 01.01.2020

#### **2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

#### **Punkt 5.1 Wirtschaftsstruktur**

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

### **4. Ortsplanerische Gesichtspunkte**

Der Markt Berchtesgaden möchte das einzige, großflächige Gewerbegebiet der Gemeinde fördern und unterstützt eine weitere bauliche Entwicklung des Gewerbegebietes „Gartenau“.

Durch die abgeschiedene Lage des Gewerbegebiets zwischen natürlichem Verlauf der Ache und Triebwerkskanal zusammen mit dem sichtschützenden Grünstreifen entlang der Ache bestehen von außen kaum Sichtbeziehungen zum Gewerbegebiet. Durch diesen Umstand bietet sich eine Nachverdichtung zur intensiveren Nutzung der Grundstücke an.

Das Ortsbild des Marktes Berchtesgaden wird durch das weit entfernte Gewerbegebiet nicht negativ beeinflusst.

### **5. Erschließung des Gebietes**

#### **5.1. Verkehrsanbindung**

Die bestehende Verkehrsanbindung wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Das Gewerbegebiet ist über eine leistungsfähige zweispurige Brücke über die Berchtesgadener Ache an die Salzburger Straße (B305) angebunden. Die Bundesstraße stellt die direkte Verbindung zu den nächsten Ortschaften Berchtesgaden sowie Marktschellenberg her.



An der bestehenden Anbindung an die B305, sowie der inneren Erschließung des Gewerbegebietes werden keine Veränderungen vorgenommen.

## **5.2. Infrastruktur**

Die bestehende Infrastruktur wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch den Anschluss an das marktische Leitungsnetz sichergestellt.

Das Abwasser wird mittels Pumpenstation über eine Druckwasserleitung zu der marktischen Kläranlage befördert.

Das Oberflächenwasser wird in einem vom Abwasser getrennten Kanalsystem erfasst und in die Berchtesgadener Ache eingeleitet.

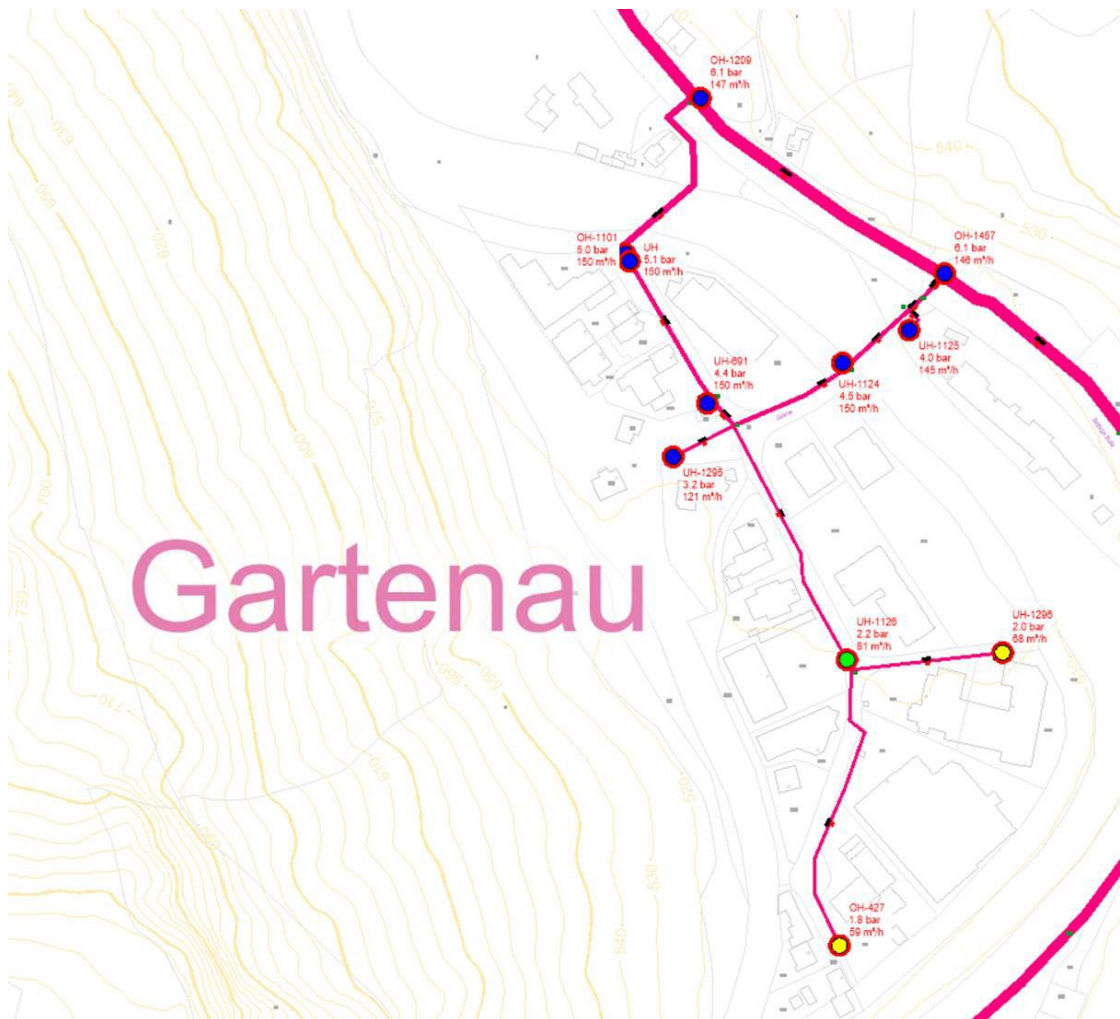
Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

Die Müllabfuhr ist durch die kommunale Abfallwirtschaft sichergestellt.

Das bestehende Netz für Telekommunikation steht unverändert zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung erfolgt wie bisher über die nächstgelegenen Ober- und Unterflurhydranten. Dabei werden die Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 96m<sup>3</sup>/h im nördlichen Teil des Gewerbegebietes eingehalten. Beim südlichsten Hydranten reduziert sich die Löschwassermenge auf 59m<sup>3</sup>/h. Hier stehen zusätzlich im Umkreis von 300m der Kraftwerkskanal bzw. die Berchtesgadener Ache als Entnahmestelle zur Verfügung.







## **6. Festsetzungen**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Die im bestehenden Bebauungsplan unter Punkt A.1.1 und C.1.1 festgesetzte Nutzungsart als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO wird unverändert beibehalten.

Ein Ausschluss von unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen durch Festsetzung erfolgt nicht. Einerseits sind schon Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet vorhanden (z.B. Aldi und Möbel Kurz) andererseits erscheint die Gefahr einer unzulässigen Agglomeration in Form von Einkaufszentren oder einer Anhäufung von vielen Einzelhandelsgeschäften aufgrund der räumlichen Lage des Gewerbegebiets außerhalb der Ortschaft sowie der kleinflächigen Grundstücke als sehr unwahrscheinlich.

### **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan unter Punkt A.1.2 und A.1.3 sowie C.1.2 festgesetzt durch:

- Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung einer Geschossflächenzahl
- Maximale Wand- und Firsthöhe der baulichen Anlage

Durch die 1. Änderung werden die Grundflächenzahl von 0,6 auf 0,8 sowie die Geschossflächenzahl von 1,2 auf 1,6 angehoben. Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen bleiben unverändert. Lediglich der Hinweis auf die Beschränkungszone der Hochspannungsfreileitung entfällt mangels Relevanz, da diese mittlerweile abgebaut wurde.

Die Werte von 0,6 GRZ und 1,2 GFZ waren schon in der ersten Fassung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1982 aufgenommen worden, obwohl schon damals als maximal zulässiges Maß der Nutzung gem. BauNVO 0,8 GRZ bzw. 1,6 GFZ bei zweigeschossiger Bauweise möglich gewesen wäre.

Seit der Gesetzesänderung durch Art. 2 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14.06.2021 sind die in §17 BauNVO genannten Obergrenzen für GRZ und GFZ lediglich Orientierungswerte und können also auch überschritten werden. Statt unbebautes Grünland neu zu versiegeln soll zunächst der bereits bebaute Bestand nachverdichtet werden.

Durch die Anhebung möchte die Gemeinde einerseits den Firmen eine betriebliche Erweiterung, andererseits die Nachverdichtung von bereits bebauten Gebieten ermöglichen.

Mit der Änderung wird unter Punkt C.7 folgende Regelung zusätzlich aufgenommen:

„Gemäß §19 Abs. 4 Satz 2 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einem maximalen Wert von 0,95 überschritten werden darf.“



Damit wird von der grundsätzlichen Regelung der Überschreitungsmöglichkeit um 50% des §19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abgewichen und durch die angeführte Regelung ersetzt. Dies Möglichkeit eröffnet §19 Abs. 4 S. 3 BauNVO.

Aufgrund der kleinteilige Grundstücksstruktur und der Anrechnung von befestigten Flächen zur GRZ ist die bauliche Erweiterungsmöglichkeit für einige Betriebe sehr gering. Die Überschreibungsregelung des §19 Abs. 4 S.2 BauNVO greift aufgrund der Kappungsgrenze von 0,8 nicht.

Die Anhebung auf 0,95 bedeutet eine hohen Versiegelungsgrad. Insofern sind die Belange der Wirtschaft und Sicherung von Arbeitsplätzen §1 Abs. 6 Nr. 8a und 8c BauGB sorgfältig gegenüber den Belangen des Umweltschutzes insbesondere der Sickerfähigkeit des Bodens und der biologischen Vielfalt §1 Abs. 6 Nr. 8a abzuwägen.

Das Gewerbegebiet Gartenau wird aufgrund der topografischen Verhältnissen im Gemeindegebiet sowie der überregionalen Planung das einzige Gewerbegebiet des Marktes Berchtesgaden bleiben. Eine flächenmäßige Erweiterung des Gewerbegebietes ist aufgrund der Insellage zwischen Berghang und Berchtesgadener Ache nicht möglich. Eine Nachverdichtung verbleibt für die Gemeinde die einzige Möglichkeit, ihre Betriebe im Gewerbegebiet zu halten und damit die Belange Wirtschaft und Sicherung der Arbeitsplätz zu fördern.

Das Gewerbegebiet ist eingebettet zwischen angrenzendem Bergwald einerseits und der ökologisch hochwertigen Fläche für den Natur- und Hochwasserschutz, mit darin enthaltenen eingetragenen Biotopflächen, andererseits. Die maximale Breite des Gebiets zwischen den beiden Naturflächen beträgt 170m.

Nur angesichts der geringen Ausdehnung des Gebietes sowie der guten Einbettung in hochwertige Naturflächen erscheint es vertretbar, die überbauten und befestigten Flächen stark auszuweiten und damit die unbefestigten Flächen zu reduzieren.

Zudem liegt die tatsächliche maximale Versiegelung des Gebietes bei Mitbetrachtung der zum Geltungsbereich gehörenden Fläche von knapp 10.000m<sup>2</sup> zum Natur- und Hochwasserschutz tatsächlich weit niedriger als 0,95.

Die unter Punkt C.8.3 enthaltene Festsetzung, die Art der Versiegelung hinsichtlich der Sickerfähigkeit zu bewerten und dementsprechend bei der Anrechnung zur GRZ zu berücksichtigen bleibt unverändert erhalten.

Eine 100%ige Versiegelung mit wasserundurchlässigen Belägen (Asphalt) wird verhindert. Zwar kann bei Verwendung von sickerfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen eine vollflächige Befestigung des Grundstücks, jedoch keine vollflächige wasserundurchlässige Versiegelung entstehen. Durch die Aufführung von alternativen Belägen soll zudem ein Anreiz geschaffen werden, eine möglichst sickerfähige Befestigung zu wählen.



### **6.3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Wie im Ursprungsplan werden Baugrenzen (3.5 PlanZV) festgesetzt.

Durch die Änderung wird jedoch der Umfang der Baugrenzen erweitert, zu Gunsten eines größeren Spielraumes bei Erweiterungsvorhaben der Betriebe.

Die Baugrenzen werden dabei durchgängig für alle Grundstücke mit 3.0m Abstand zum Straßenraum festgelegt. Im Bereich der Grünflächen sowie des Triebwerkskanals liegen die Baugrenzen unmittelbar an der Grundstücksgrenze.

### **6.4. Verkehrsfläche**

Die bislang festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Straßenbegrenzungslinien (6.1, 6.2 PlanZV) sind durch die 1. Änderung nicht betroffen.

Im Bereich der Fußgängerbrücke über den Triebwerkskanal entfällt eine Teilfläche aus den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radwege (6.3 PlanZV) aufgrund des verkleinerten räumlichen Geltungsbereiches.

Die Brücke über den Triebwerkskanal ist jedoch als beschränkt öffentlicher Weg Nr. 152 gewidmet und damit die weitere öffentliche Benutzung gesichert.

### **6.5. Flächen für Versorgungsanlagen**

Die festgesetzte Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität (7 PlanZV) wird durch Entnahme des Triebwerkskanals aus dem räumlichen Geltungsbereich von 18.309 qm auf 2.619 qm reduziert. Dies hat keine Auswirkungen auf den Betrieb des Elektrizitätswerks, da Bauvorhaben im Bereich der Zu- und Abflüsse nach dem Wasserrecht genehmigt werden sollen und der Bebauungsplan hier keine Regelungswirkung entfalten muss.

### **6.6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

Die bisher in den Festsetzungen enthaltene oberirdische Hochspannungsleitung wurde zwischenzeitlich abgebaut. Damit besteht kein Regelungsbedarf mehr. Die Punkte A.5.1 der Festsetzungen sowie der ursprüngliche Punkt B.1.8 (Maststandorte) unter Hinweise durch Planzeichen werden deshalb ersatzlos gestrichen.

Die unterirdischen Versorgungsleitungen bleiben unverändert enthalten. Nachdem sich diese durchgängig im öffentlichen Straßengrund befinden, besteht keine Notwendigkeit mehr einer Festsetzung. Der ursprüngliche Punkt A.5.2 wird nun unter Punkt B.1.9 als Hinweise durch Planzeichen aufgeführt.

Unter den Festsetzungen durch Planzeichen entfällt damit der gesamte Punkt A.5. Nachfolgende Nummerierungen werden angepasst.



#### **6.7. Wasserflächen**

Die Festsetzung einer Wasserfläche, wie bisher unter Punkt A.6.1 aufgeführt entfällt im Rahmen der Verkleinerung des räumlichen Geltungsbereiches und wird ersatzlos gestrichen. Die nachfolgenden Nummerierungen werden angepasst.

#### **6.8. Flächen für Maßnahmen zum Hochwasserschutz sowie Schutz von Natur und Landschaft**

Die bisher schon unter A.7.1 festgesetzte Fläche wird in ihrer räumlichen Ausdehnung unverändert beibehalten. Der Regelungsgehalt unter Punkt C.8.2 wird übernommen. Lediglich in Satz 1 wird klargestellt, dass der Uferstreifen eine Breite von möglichst 15m haben soll. Diese Ergänzung berücksichtigt den Umstand, dass an einigen wenigen Stellen der Uferstreifen keine 15m breit sein kann.

#### **6.9. Zu erhaltende Bäume**

Unter Punkt A.7.2 war bisher die Festsetzung für zu erhaltende Bäume aufgeführt. Nachdem keiner, der ausschließlich auf Privatgrund gestandenen Bäume mehr existiert, ist die Regelung obsolet geworden und wird ersatzlos gestrichen.

#### **6.10. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätzen und Garagen mit Angabe der Zweckbestimmung**

Die hierfür vorgesehenen Flächen bleiben grundsätzlich unverändert. Lediglich auf den Flurnummern 42/24 sowie 42/9 entfallen die Flächen bzw. werden angepasst, da sie nun innerhalb der Baugrenzen liegen und damit unabhängig von einer markierten Fläche bebaut werden dürfen.

In den textlichen Festsetzungen wird unter Punkt C.4 hinzugefügt, dass Garage und überdachte Stellplätze bis zu einer maximalen Fläche von 100qm errichtet werden dürfen. Damit wird auf Art. 57 Abs. 2 Nr. 1 BayBO Bezug genommen wonach Garagen mit einer Nutzfläche bis zu 100 qm sowie überdachte Stellplätze verfahrensfrei sind.

Ansonsten bleibt der Regelungsinhalt unverändert.

#### **6.11. Sichtflächen bei Straßeneinmündungen**

Die Festsetzungen unter Punkt A.6.2 und C.5 bleiben unverändert bestehen.

#### **6.12. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gartenau“ wird durch die Änderung angepasst.

Unverändert werden nachfolgende Grundstücke der Gemarkung Au umfasst, teilweise in Teilflächen (T):



27 (T), 27/3 (T), 33, 34, 34/2, 34/3, 34/4, 34/5, 42, 42/1, 42/2, 42/5, 42/6, 42/7, 42/8, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12, 42/13, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 42/18, 42/19, 42/20, 42/22, 42/23, 42/24, 42/25, 42/26, 42/27, 42/28, 52

Der Bereich des Triebwerkskanals als Zu- und Abfluss des Elektrizitätswerks wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. In diesem Bereich enthält der Bebauungsplan keine Regelungen. Vorhaben wie der kürzlich durchgeführte Umbau des Zu- und Abflusses vom Kraftwerk werden über ein selbstständiges Wasserrechtsverfahren abgewickelt.

Damit entfallen folgende Flurstücke aus dem Geltungsbereich:

34/2 und 42/3,

Das Gebiet wird im Norden und Süden nach wie vor durch die Berchtesgadener Ache begrenzt. Im Osten wird auf der gegenüberliegenden Flussseite unverändert eine Fläche der Bundesstraße für die Sichtdreiecke einbezogen. Im Westen bilden nun die an den Triebwerkskanal angrenzenden Grundstücke die räumliche Grenze.

Durch die Änderung wird die Fläche des Geltungsbereichs folgendermaßen verändert:

|  |            |
|--|------------|
| Fläche räumlicher Geltungsbereich<br>Bebauungsplan von 2012 laut Planzeichnung | 90.237 qm  |
|  |            |
| Entfall Triebwerkskanal und Kraftwerk  | -15.701 qm |
|  |            |
| Neuer Geltungsbereich Bebauungsplan 2022<br>laut Planzeichnung                 | 74.536 qm  |

### **6.13. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen unter Punkt A.6.4 und C.6, dass es einen festgelegten Standort für eine Sammelwerbetafel gibt, Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind sowie Werbeanlagen auf Dächern nicht zulässig sind, werden unverändert übernommen.

Die weiteren Festsetzungen unter C.6 werden dahingehend präzisiert, dass unterschieden wird zwischen Werbung an Fassadenflächen und freistehenden Werbeanlagen. Für beide Arten der Werbung werden maximale Größenbegrenzungen vorgegeben.

### **6.14. Abstandsflächen**

Die bisherige Festsetzung unter Punkt C.2 verwies darauf, dass die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BayBO von 0,25 H, mindestens 3 m, für ein Gewerbegebiet einzuhalten sind.



Durch §1 des Gesetzes zur Vereinfachung baurechtlicher Regelungen und zur Beschleunigung sowie Förderung des Wohnungsbaus vom 23.12.2020 wurde Artikel 6 Abs. 5 BayBO unter anderem so geändert, dass der angegebene Verweis nicht mehr stimmt und inhaltlich die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebiete nun 0,2 H statt 0,25 H beträgt.

Um bei zukünftigen Änderungen des Abstandsflächenrechtes keine Zweifelsfälle entstehen zu lassen, wird in der neu gefassten Festsetzung lediglich auf die Gültigkeit der Abstandflächenregelungen des Art. 6 BayBO verwiesen und zwar in der jeweils gültigen Fassung.

#### **6.15. Höhenlage der baulichen Anlage**

Die Regelung zur Höhenlage von baulichen Anlagen bleibt unverändert bestehen.

### **7. Hinweise**

#### **7.1. Vorhandene Nebengebäude**

Die amtliche Flurkarte unterscheidet nach Haupt- und Nebengebäuden. Diese Unterscheidung wird zur besseren Verständlichkeit der Bestandsbebauung in die Plandarstellung übernommen.

#### **7.2. Zufahrt Wasserwirtschaft**

Der Hinweis unter Punkt B.1.3 über Zufahrten der Wasserwirtschaft bleibt unverändert. Die Zufahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Ache für Arbeitseinsätze wird nach wie vor benötigt und ist passierbar zu halten.

#### **7.3. Flächen für den Feuerwehruzugang**

Bisher war unter dem Punkt B.1.7 durch Planzeichen der Hinweis auf von Hindernissen freizuhaltenden Flächen als Feuerwehraufstellfläche gegeben.

Ziel dieser Regelung war, der Feuerwehr insbesondere bei den langgestreckten Gewerbehallen einen gesicherten Löschangriff zu ermöglichen.

Tatsächlich stellte sich beim Ortstermin heraus, dass innerhalb der eingezeichneten Flächen zum Teil massive Hindernisse wie Mauern, Zäune Rigo- len, Geländesprünge, Hausanschluss-Elektrokästen, Hecken, Container etc. standen. Ein Befahren ist für Feuerwehrfahrzeuge nicht oder nur eingeschränkt möglich.

Ein Ortstermin mit der örtlichen Feuerwehr erbrachte folgende Empfehlung für eine praxisnahe Regelung.

Solange der Angriffsweg zwischen Straßen- und Hauskante weniger als 50m beträgt wird auf den Hinweis auf einen freizuhaltenden Feuerwehruzugang verzichtet. Darüber hinaus sind freizuhaltende Flächen notwendig und werden eingetragen. Die Legende wurde unter B.1.8 angepasst.



Mangels ausreichendem Abstand zu den Gebäuden handelt sich dabei weder um Aufstellflächen für Fahrzeuge noch um Zufahrten, sondern um Zugänge die für die Feuerwehr freizuhalten sind. In dieser Funktion sind kleiner Hindernisse (z.B. Hausanschluss-Elektrokästen) nicht störend solange der Zuweg gesichert ist.

#### **7.4. Änderung Anbindung an die Bundesstraße**

Der bisher unter Punkt D.2 aufgeführte Hinweis, dass Kosten für bauliche oder sonstige Änderungen im Zusammenhang mit der Anbindung an die Bundesstraße, welche zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund verkehrlicher Belange oder für die Erschließung notwendig werden, vom Antragsteller zu tragen sind entfällt mangels Relevanz.

#### **7.5. Hochwassergefahrenflächen**

Neu aufgenommen in die Plandarstellung wird die nachrichtliche Darstellung der Grenzen der Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$  und  $HQ_{\text{extrem}}$ .

#### **7.6. Heizölverbraucheranlagen im Hochwassergefahrengebiet**

Als textlicher Hinweis wird aufgenommen, dass im Hochwassergefahrengebiet  $HQ_{\text{extrem}}$  die Errichtung von neuen Heizölverbraucheranlagen nach § 78c WHG grundsätzlich verboten ist.

#### **7.7. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser**

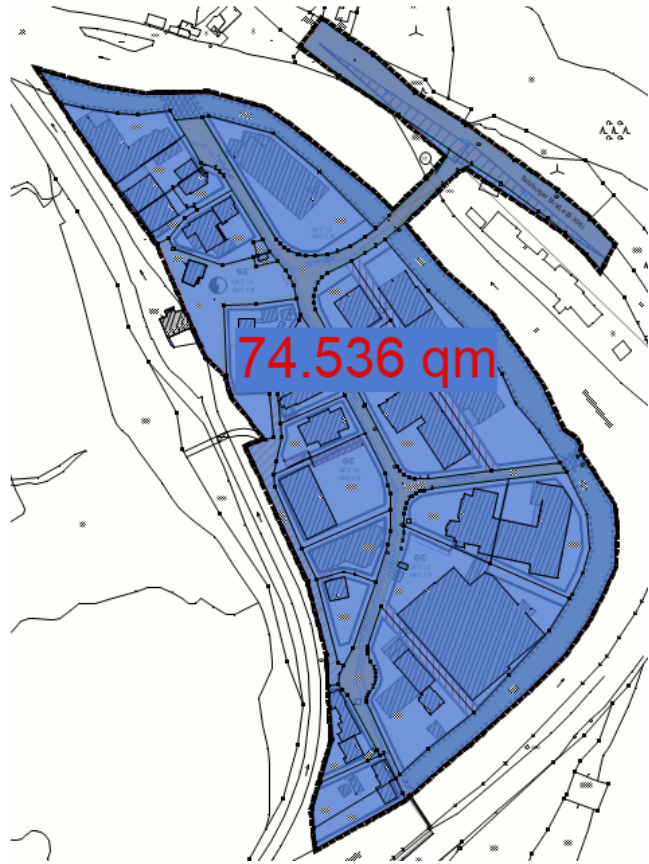
Als textlicher Hinweis wird aufgenommen, dass sofern auf Stellplätzen und ihren Zufahrten behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser anfällt, diese Flächen zu versiegeln oder mit zugelassenen Flächenbelägen auszustatten sind und das anfallende Niederschlagswasser ordnungsgemäß zu behandeln ist.



## 8. Flächenbilanz

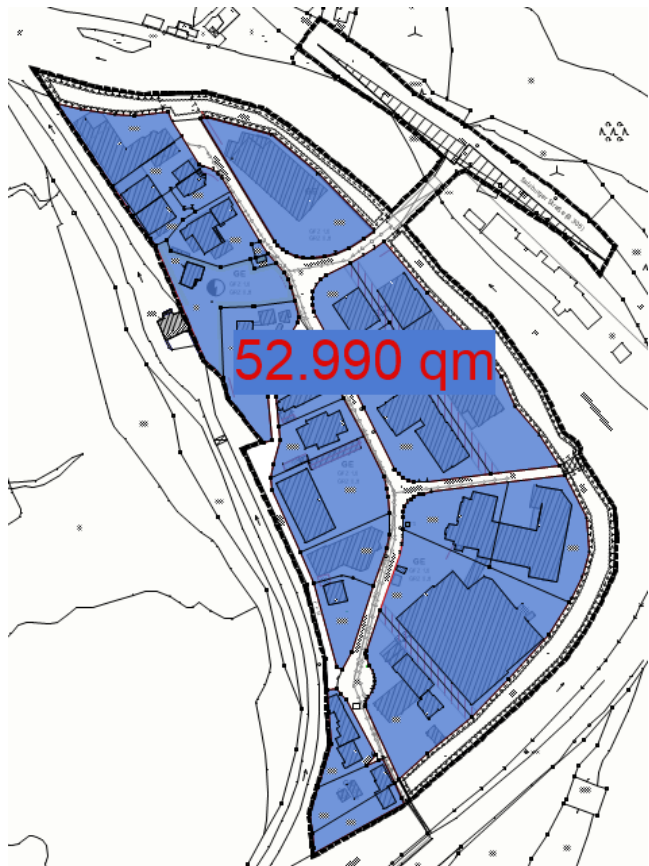
### 8.1. Flächen im Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst 74.536 qm



### 8.2. Flächen im Bauland

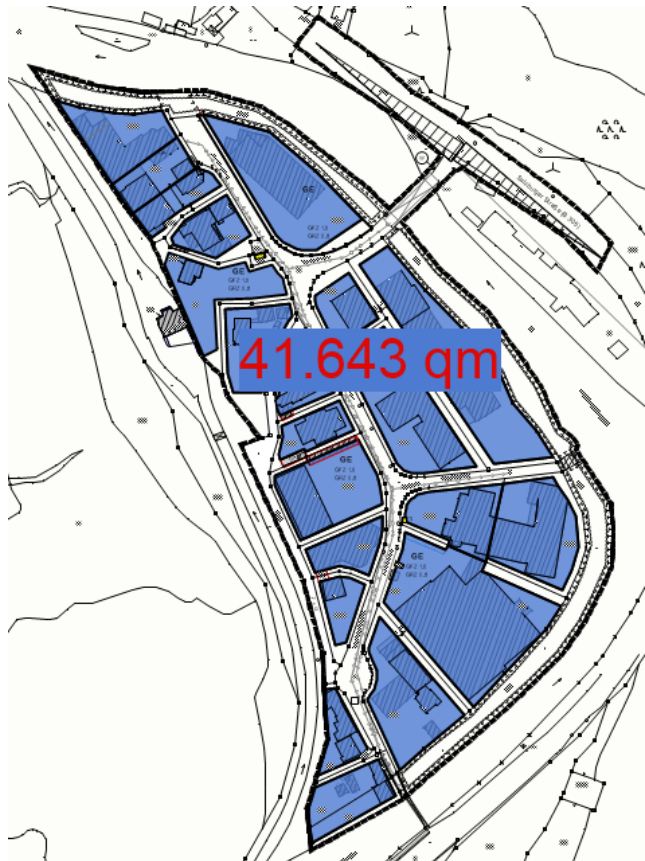
Das Bauland umfasst insgesamt 52.990 qm in 6 Bereichen.





### 8.3. Flächen innerhalb der Baugrenzen

Die Baugrenzen umfassen insgesamt eine Fläche von 41.643 qm in 19 Baufeldern.



## 9. Naturschutzrechtliche Belange

### 9.1. Vorprüfung im Einzelfall,

Die Neuaufstellung im Jahr 2012 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Vorprüfung im Einzelfall unter Berücksichtigung der Anlage 2 BauGB ergab damals, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und damit das Verfahren nach §13a BauGB angewendet werden darf.

Im jetzt angewandten Verfahren nach §13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 entfällt die Vorprüfung im Einzelfall.

### 9.2. Eingriffsregelung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die 1. Änderung durch eine Erhöhung von GRZ und GFZ angehoben.



Nach § 1a Abs.3 S.6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich der durch die Erhöhung von GRZ und GFZ entstehenden Eingriffe in Schutzgüter muss nicht stattfinden.

### **9.3. Grünordnung**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans enthielt zwar Festsetzungen zum Schutz der Naturgüter jedoch keine Grünordnung im eigentlichen Sinne.

Der Regelungsgehalt wird durch die 1. Änderung unverändert übernommen, der Punkt Grünordnung jedoch umbenannt in „Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft“. Auch im Titel des Bebauungsplans wird der Begriff Grünordnung nun weggelassen.

### **9.4. Versiegelung**

Bei der 1. Änderung wird die Regelung unverändert übernommen, dass bei Flächenversiegelungen von Stellplätzen und ihren Zufahrten die Sickerfähigkeit mit unterschiedlichen Faktoren bei der Anrechnung zur GRZ berücksichtigt wird. Weitere Ausführungen dazu siehe unter Punkt 6.2 (Maß der baulichen Nutzung)

### **9.5. Schutzgebiete**

Das Schutzgebiet (Biotopkartierung des Landkreises Berchtesgadener Land Nrn A8-344-0059-003 /-004 /- 005) bleibt unverändert erhalten.

### **9.6. Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten die Regelungen nach § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB wonach von einem Umweltbericht abgesehen wird.



## 10. Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353)
- Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S.286)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)