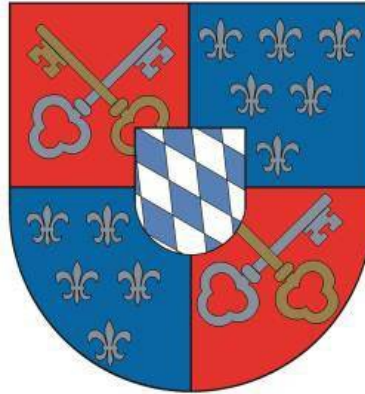


MARKT BERCHTESGADEN



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 28 "Malerhügel"

Teil F: BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Entwurf: 29.08.2023

Bearbeitung:
TRR Landschaftsarchitekten
Kirchenstraße 91
81675 München

1. Einleitung

1.1 Anlass, Ziele, Zweck

Auf dem Fl.-Nr. 577 ist im gültigen Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohnen dargestellt. Der südliche Teil des Grundstücks Fl.-Nr. 577 kann bei einem entsprechend großen Ersatzbaukörper für die bestehende Villa nicht von Norden und von Nordosten erschlossen werden, da es einen signifikanten Höhenunterschied von der Salzburger Straße zum Grundstück gibt und zusätzlich zur Villa der große Felsen (Malerhügel) eine Zufahrt von Osten unmöglich macht. Die Eigentümer des FLNR. 595/1 wollen auf absehbare Zeit das im Flächennutzungsplan dargestellte WA auf dem Grundstück nicht entwickeln, sodass auch von Westen keine Erschließung möglich ist.

Das bestehende Wohnhaus im nordwestlichen Bereich des Planumgriffs steht seit vielen Jahren leer und ist nicht mehr sanierungsfähig. Ein Ersatzbau für das alte Wohngebäude mit 400 m² könnte auch nur wieder über den Kreuzungsbereich der Salzburger Straße und der Koch-Sternfeld-Straße erschlossen werden. Deshalb soll über eine Neuordnung des Baurechts auf dem Fl.-Nr. 577 die seitens der Gemeinde gewünschte Wohnbebauung ermöglicht werden.

Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Berchtesgaden in seiner Sitzung am 27.06.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Flurstück aufzustellen und in einem parallellaufenden Verfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

1.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Für den Großteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanumgriffs wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ein Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Ein Teilbereich entlang der Salzburger Straße, mit erhaltenswertem Baumbestand, wurde als „innerörtliche Grünfläche“ belassen. Der Malerhügel wurde ebenfalls als WA dargestellt.



Auszug gültiger FNP



Auszug 2. Änderung FNP

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern aus dem Jahr 2013 (LEP) werden relevante Ziele und Grundsätze der Siedlungsstruktur festgesetzt. Unter anderem soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Außerdem sollen Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. Der Bebauungsplan Eberweinweg entspricht den vorgenannten Zielen und Grundsätzen:

- Die neue Siedlungsfläche schließt an die bestehende Bebauung an und rundet diese nach Westen hin ab. Sie ist damit als städtebaulich angebunden zu betrachten.
- Durch die Verwendung bereits vorhandener Erschließung, ohne zusätzliche Erweiterungen dieser, werden Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.
- Die Erweiterungsfläche schafft neuen Wohnraum. Damit wird dem örtlichen Bedarf an Wohnflächen Rechnung getragen.

Im Regionalplan Südostoberbayern (RP18) aus dem Jahr 2001 wird das Gemeindegebiet des Marktes Berchtesgaden weitgehend als "Alpengebiet und ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll", festgesetzt.

Im Alpengebiet soll sich davon ausgehend die Einwohnerentwicklung in einem eng gezogenen organischen Rahmen vollziehen, dem Bauen für Einheimische kommt Vorrang zu.

Das Bestandsgebäude, welches im gültigen FNP von 2016 weiterhin dargestellt ist, hat eine GF von 400 m². Ebenso könnten auf der als WA ausgewiesenen Fläche, zwei Wohngebäude mit einer GF von jeweils 210 m² realisiert werden. Somit ist gemäß FNP eine Geschossfläche von ca. 820 m² möglich. Aufgrund der notwendigen besonderen Erschließungssituation werden im Bebauungsplan 840 m² Geschossfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan weicht nur marginal von den Geschossflächenvorgaben des gültigen FNP ab und es kommt somit zu keiner Mehrung von Wohneinheiten.

1.4 Städtebauliche Begründung zur Auswahl des Planungsgebietes

An der Einmündung der Koch-Sternfeld-Straße in die Salzburger Straße befindet sich das aus dem vorletzten Jahrhundert stammende Wohnhaus Salzburger Straße 18. Diese steht in einer Entfernung von 2,5 bis 4 m südlich der Salzburger Straße und ist laut einem Gutachten des Ingenieurbüros Auer & v. Froenau vom Mai 2016 nicht mehr sanierungsfähig. Das Wohnhaus incl. eines kleinen Nebengebäudes am Anfang der Koch-Sternfeld-Straße schränkt die Sichtbeziehung an diesem Einmündungsbereich erheblich ein. Das Wohnhaus hat weder Garagen- noch offene Stellplätze. Auch aufgrund des unmittelbar anschließenden Felsens müsste ein Ersatzbau deutlich nach Westen in den Außenbereich verschoben werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des FNP in 2016 wurden Teile der Flächen Fl.-Nr. 595/1 und 577 als WA neu dargestellt. Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Gesamtbereich zwischen Salzburger Straße und Koch-Sternfeld-Straße vorgezeichnet.

1.5 Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 577 mit 3593 m². Erschlossen wird das Grundstück nur über die Koch- Sternfeld-Straße, da die Salzburger Straße nach Westen stark ansteigt und mittels einer Stützmauer gesichert wird.

Das Planungsgebiet fällt nach Westen anfangs stark, später leichter ab (siehe „Baumbestands- und Bewertungsplan“). Nach Westen nimmt auch die Bodenfeuchtigkeit zu, bedingt durch eine wasserundurchlässige Tonschicht im gesamten Bereich Salzburger-/ Koch-Sternfeld-Straße.

Direkt südlich angrenzend an das bestehende Wohnhaus liegt ein Felsen (Art Findling) mit ca. 25 m Durchmesser und ca. 8 m Höhe (Malerhügel). Er wird gekrönt durch eine markante Rot-Buche. Darunter steht ein kleines Gartenhäuschen.

1.6 Schutzgebiete, Denkmalschutz

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Ebenso keine kartierten Biotope oder sonstige schutzwürdige Strukturen.

Im Geltungsbereich befinden sich auch keine Bodendenkmäler. Das aus dem Jahr 1895 stammende Wohnhaus Salzburger Straße 18 steht nicht unter Denkmalschutz.

2. Planungsgebiet

Umfang der Festsetzungen:

Bedingt durch die schwierige Erschließung des Satzungsgrundstücks, der Topographie, der hohen Anforderungen an die Entwässerung und einer relativen Baudichte ist ein über das normale Maß für vergleichbare Satzungen hinausgehender Festsetzungsumfang erforderlich. Dadurch kann die bauliche Umsetzung mit einem hohen Maß an städtebaulicher Qualität und einer abgestimmten Architektur bezüglich der Gebäude sichergestellt werden.

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist allgemeines Wohnen (WA) vorgesehen. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- die zulässige max. Grundfläche (GR) der Hauptgebäude mit 105 m²
- die Zahl der zulässigen Geschosse mit 2 Vollgeschossen (kein Dachgeschoss) bei den Hauptgebäuden mit einer Geschossfläche (GF) von 210 m²
- die max. zulässige Wandhöhe mit 5,80 m an den Traufseiten und die Dachneigung mit 16°- 20°.
- 1 Geschoss bei den Nebengebäuden (Garagen / Carport), mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 3,0 m

Die Geschossfläche GF wird nach § 20 Abs. 3 BauNVO nur die Fläche des Hauptgebäudes zugrunde gelegt. Unberücksichtigt bleiben hierbei nach § 20 Abs. 4 und § 21 a Abs. 4 BauNVO die Balkone, Terrassen und Vordächer. Hieraus ergibt sich für die festgesetzte Geschossfläche GF folgende Regelung:

- Hauptbaukörper GF max. 210 m², dies entspricht einer GR des Hauptbaukörpers von 105 m² und max. 50 m² für Balkone mit Terrassen und Vordächern

Dadurch wird auch sichergestellt, dass die Gebäude Koch-Sternfeld-Straße 9 und 11 keinen größenmäßigen Maßstab auslösen können. Mit diesen Festsetzungen soll ein städtebaulich homogenes Quartier erzeugt werden, das sich an die direkt benachbarte Bebauung Koch-Sternfeld-Straße 13-15 harmonisch anfügt.

2.2 Gestaltung

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung soll ein homogenes, ensembleartiges kleines Bauquartier erreicht werden. Mittels länglichen Baukörpern, ohne seitlich ausladende Balkonen, relativ knappen Dachüberständen an den

Längsseiten und Vorgaben für die Fassadenmaterialien (EG verputzt, hellfarbig / OG senkrechte Holzschalung bzw. -schindeln), sowie keine alpinbarocken Balkone soll dies erreicht werden. Um ruhige Dachflächen sicherzustellen, werden Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Quergiebel ausgeschlossen.

2.3 Erschließung, ruhender Verkehr, Feuerwehr

Die Erschließung erfolgt mittels einer Stichstraße von der Koch-Sternfeld-Straße aus. Der verkehrsrechtlich erforderliche Abstand zur Salzburger Straße mit 12 m wird eingehalten.

Es werden 16 KFZ-Stellplätze durch Standorte für Garagen, Carports und offene Stellplätze gesichert. Bei den Stellplätzen auf der Westseite soll Mittels jeweils einem Carport anstelle einer Garage eine optische Durchlässigkeit zur angrenzenden freien Landschaft erreicht werden.

Die baurechtlich eingeführte „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ in Verbindung mit Art. 5 (1) BayBO ist zu beachten. Die beiden südlichen Baukörper sind mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Aus diesem Grund ist der Erschließungsfahrweg auf dem Gelände entsprechend der vorgenannten Richtlinie auszulegen. Der Wendehammer kann zum Wenden der Feuerwehrfahrzeuge verwendet werden. Im Rahmen der Baueingabe sind die Vorgaben noch explizit auszuarbeiten und deren Einhaltung nachzuweisen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die durch den Bebauungsplan mögliche Bebauung muss an den bestehenden Abwasserkanal (Trennsystem) in der Salzburger Straße angeschlossen werden. Dazu muss das Abwasser hochgepumpt werden.

Das Oberflächenwasser muss über einen separaten Kanal in den Gerner Bach gepumpt werden. Um auch bei stärkeren Regenereignissen eine ausreichende Ableitung des Niederschlagswassers gewährleisten zu können, ist im Wendepunkt ein Regenwasserrückhaltebecken vorzusehen.

Die Wasserversorgung kann über die bestehende Hauptwasserleitung in die Koch-Sternfeld-Straße sichergestellt werden.

Die Wärmeversorgung soll über Erdgas oder Luftwärmepumpe erfolgen, soweit das Fernwärmenetz auch weiterhin für einen Anschluss des Baugebietes keine ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung stellen kann.

2.5 Immissionen

Der innerörtlich gelegene Abschnitt der Salzburger Straße (ST 2100) hat an der Abzweigung Metzenteileweg eine Verkehrsbelastung von 4.049 Kfz/ 24 h, davon 66 als Schwerlastverkehr. Lt. bestehenden Kartenunterlagen ist die

Belastung bis zur Wendeschleife im Nonntal gleich. Werte für die Nachtzeit 22 – 6 Uhr liegen nicht vor.

Bei einer angenommenen Gebietskategorie Allgemeines Wohngebiet (WA) dürfte es weder tagsüber noch nachts zu Überschreitungen der zulässigen Lärmschutzwerte nach DIN 18005 (tagsüber 45 dBA, nachts 40 dBA) kommen. Für die Koch-Sternfeld-Straße liegen keine Zahlen vor. Die Verkehrsbelastung ist insgesamt als sehr gering einzuschätzen. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h sowohl in der Koch-Sternfeld-Straße als auch in der Salzburger Straße sichern zusätzlich ein ruhiges Wohnumfeld.

3. Grünordnung

3.1 Ziele Grünordnung

Die Grünflächen (Flächen zu begrünen und zu bepflanzen gemäß 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sind intensiv zu begrünen. Durch die lockere Anordnung der Bäume wird die Durchgrünung der bestehenden Bebauung aufgenommen und der Ortsrandcharakter mit seinem Übergang zum westlichen Grünland verstärkt.

3.2 Bewertung des Geltungsbereiches aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes

Auf dem Grundstück befinden sich ein altes Wohnhaus sowie drei Schuppen und ein Gartenhäuschen auf dem Malerhügel. Die Grünflächen gliedern sich in drei Teilbereiche. Den Gartenteil mit einer Rasenfläche und einer Baumgruppe an der Salzburger Straße sowie den massiven Felsen (Malerhügel) mit naturnahem Feldgehölz und im westlichen Randbereich einer steilen Wiesenflächen, die zu verbuschen droht.



Darstellung der Teilbereiche Bestand und Baumbestands- und Bewertungsplan

Baumbestandsliste

NR.	Art		Stumpf. (cm)	Höhe (m)	Bewertung/ Bemerkung	Vitalität
1	Fagus sylvatica	Rot-Buche	264	20	KG - STS (Stammriss, überwallt)	+
2	Fagus sylvatica	Rot-Buche	310	18	SW, KL, GK-STS, überwallt	+/-
3	Betula pendula	Birke	100	17	SW	+/-
4	Prunus padus	Trauben-Kirsche		10		+/-
5	Pinus sylvestris	Kiefer	157	15	KES	+/-
6	Fraxinus excelsior	Esche	138	17	KES	+/-
7	Fagus sylvatica	Rot-Buche		22		+
8	Picea abies	Gemeine Fichte		23		+
9	Fagus sylvatica	Rot-Buche		22	GK mit Ohrenbildung	+
10	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn		18	Gefahrenbaum, 90% abgestorben	-
11	Fagus sylvatica	Rot-Buche		22	GK mit Ohrenbildung	+
12	Fagus sylvatica	Rot-Buche		22	KL, leicht TH	+
13	Tilia cordata	Winter-Linde		16	KRS, STS, TH, Gefahrenbaum	-
14	Picea abies	Gemeine Fichte		23	Lamettasyndrom	-

Abk. bei Bemerkungen

GK	Gabelkrone
KES	einseitige Krone
KL	lichte Krone
KRS	Kronenschaden
STS	Stammsschaden
SW	Schrägwuchs
TH	Totholz

Der Gartenteil:

Die Grünfläche besteht zum großen Teil aus einer vermoosten Rasenfläche, die noch regelmäßig gemäht wird. Diese Fläche ist im Sinne des Arten- und Biotopschutzes als untergeordnet anzusehen

In der nordwestlichen Grundstücksecke befindet sich eine Baumgruppe. Die Bäume wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanes als Einzelbäume

kartiert, jedoch nicht als markant eingeordnet. Dennoch ist aufgrund der Lage direkt an der Salzburger Straße, unterhalb der Straßenstützmauer, die Baumgruppe als ortsbildprägend einzuordnen. Hier sind vor allem die Rot-Buchen Nr. 9/11/12 hervorzuheben, die mit Ihrer Krone über die gesamte Straße reichen (vgl. hierzu nachstehende Kartierung).

In der südwestlichen Ecke des Grundstücks befindet sich eine große Rot-Buche STU 310 cm. Es handelt sich um einen Grenzbaum, der hälftig auf der Fl.Nr 594/2 und zur anderen Hälfte im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt und wurde im Flächennutzungsplan als nicht zu erhalten dargestellt. Aufgrund seiner Schädigung und der deutlich abnehmenden Vitalität ist die Rot-Buche als nicht erhaltungsfähig einzustufen.

Massiver Felsen – „Malerhügel“ (Südöstlich Geltungsbereich gelegen):

Mit einer Grundfläche von ca. 565 m² und einer Höhe zw. ca. 8 und 12m über dem angrenzenden Gelände ist aufgrund der besonderen Lage als ortsbildprägend einzuordnen. Auf dem Plateau befinden sich eine große Rot-Buche (vgl. Kartierung Baum Nr. 1) und ein kleines Gartenhäuschen. An die südliche und die östliche Kante des Felsens grenzen die Bebauungen der Flurstücke Nr. 577/2 an sowie auf der Nordseite das Bestandswohngebäude. Der Felsen ist überwiegend mit einer naturnahen Gehölzfläche bedeckt. Der westliche untere Bereich der Hangfläche ist durch eine Altgrasflur mit Magerkeitszeigern geprägt. Die Hangfläche ist der Sukzession deutlich ausgesetzt.

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Der Marktgemeinderat Berchtesgaden hat am 27.06.2023 beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren für das Gebiet zwischen Salzburger Straße und der Koch-Sternfeld-Straße einzuleiten. Das Vorhaben stellt, unter Berücksichtigung der parallelaufenden Änderung des Flächennutzungsplanes, eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, welche eine maßvolle Nachverdichtung des Gemeindegebietes sicherstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rund 0,36 Hektar. Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück Fl. Nr. 577.

4.1.2 Rechtliche Grundlagen, einschlägige Fachgesetze, Fachpläne und Fachgutachten

Der vorliegende Bebauungsplan wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) im sog. Regelverfahren durchgeführt.

Für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist gem. § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen

Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2a BauGB muss dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beigefügt werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

§ 8 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Über die Möglichkeit der Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu verfahren. Es ist nach dem Eingriffsschema gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorzugehen und zu prüfen, inwieweit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs möglich sind und inwieweit die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Nach § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB zu integrieren. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt Mithilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ergänzte Fassung Stand 2003 (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Im Regionalplan Südostoberbayern (RP18) aus dem Jahr 2001 wird das Gemeindegebiet des Marktes Berchtesgaden weitgehend als "Alpengebiet und ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll", festgesetzt. Es sind im Regionalplan keine Wasser-, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete bzw. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete für den Umgriff verzeichnet. Des Weiteren sind keine Gebiete mit besonderer Bedeutung für Arten und Lebensräume bzw. für Landschaft und Erholung betroffen.

Als weitere Grundlagen für die Analyse und Bewertung der einzelnen zu behandelnden Schutzgüter dienen u. a. folgende Datenquellen:

- Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit Umweltbericht des Markt Berchtesgaden
- Vermessungsplan
- Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse für die Anlage von Sickerrigolen (Dr. Stefan Kellerbauer 11.04.2018)

4.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird mehr oder weniger nachhaltige Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter haben.

Im Folgenden werden die Schutzgüter und Umweltbelange in ihrem Bestand sowie ihrer Funktion und Bedeutung beschrieben. Die voraussichtlichen Auswirkungen durch die Realisierung des Bebauungsplans werden

prognostiziert und differenziert nach baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen aufgeführt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung werden die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden.

Räumliche Einordnung

Der Planbereich ist überwiegend durch den Gartenbereich, den Malerhügel und den Baumbereich an der Salzburger Straße geprägt. Zudem fällt das Gelände von Nord nach Süd massiv ab. Der Höchste Punkt an der Nord-Westecke liegt bei 539,00 m und der tiefste Geländepunkt liegt in der Südwestecke bei 530,00 m. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist von einer heterogenen Bebauung geprägt. Im Osten ein Autohaus, im Süden Wohnbebauung, im Norden ein Wohn- und Geschäftshaus sowie im Westen einen Wiesenanger. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und in dessen Umgebung sind weder Boden- noch Baudenkmäler vorhanden.

Schutzgut Boden

Der Planbereich liegt am Hangfuß des vom Lockstein zur Berchtesgadener Ache herabziehenden Hanges.

Der Residualton des ausgelaugten Haselgebirges steht am Hangfuß des Abhanges zum Mühlbach, beidseitig im Taleinschnitt des Gerner Baches und auch in der Verebnung der Berchtesgadener Ache sehr oberflächennah an.

Im Abhang von der Verebnung der Salzburgerstraße zum Gasötz Feld zum Mühlbach zeichnet sich die Obergrenze des Residualtones als Quellhorizont mit ausgeprägten Vernässungsstellen aus.

Der Grundwasserspiegel liegt dann bei Niedrigwasser immer an der Oberkante Residualton, bei Hochwasser steigt er eventuell bis über Gelände an. Dies bedeutet, dass das Gelände zeitweise überflutet bzw. eingestaut wird.

Die Schürfgruben haben gezeigt, dass die Sickeranlagen im Residualton angelegt werden müssten. Eine Versickerung in diesem Boden ist wegen fehlender Wasserdurchlässigkeit und dem hohen Grundwasserspiegel nicht möglich.

Ergebnis Schutzgut Boden: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Es liegt kein Wasserschutzgebiet und kein Einzugsbereich eines solchen im Geltungsbereich vor.

Der Grundwasserspiegel liegt dann bei Niedrigwasser immer an der Oberkante Residualton, bei Hochwasser steigt er eventuell bis über Gelände an. Dies bedeutet, dass das Gelände zeitweise überflutet bzw. eingestaut wird.

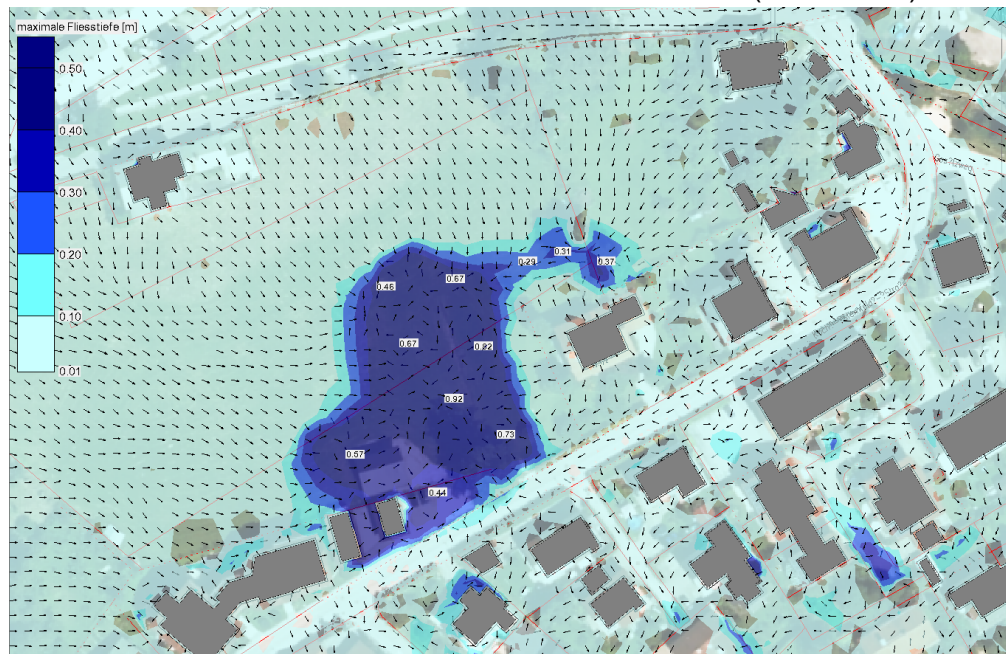
Nach der laut geotechnischen Beurteilung der Bodenverhältnisse, eine Versickerung im anstehenden Boden wegen einer fehlenden Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserspiegel nicht möglich ist, muss das

Niederschlagswasser auf dem Gelände gesammelt werden und aufgrund der Gelände-Verhältnisse mit Pumpe über die Zufahrt in den Gerner Bach geleitet werden.

Starkregenereignisse:

Im Rahmen eines hydrotechnischen Gutachtens wurde ermittelt, ob durch das Bauvorhaben bei Starkregenereignissen bzw. dem dadurch bewirkten veränderten Oberflächenabfluss (wild abfließendes Wasser) nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Flurstücke zu erwarten sind bzw. ob geplante Gebäude dadurch gefährdet sind.

Im Fall von Starkregenereignissen befinden sich die Flächen des Bauvorhabens auf durch wild abfließendes Wasser betroffenen Flächen (Ist-Zustand).



Auszug aus hydrotechnischem Gutachten aquasoli: Abbildung 7.6: Detailausschnitt Bereich Bauplan, maximale Fließtiefen und Strömungsrichtungen; Ist-Zustand; HN100

Das Einzugsgebiet des auf den Flächen der Planung anfallenden wild abfließenden Hangwassers befindet sich vornehmlich in den nördlich, westlich und östlich angrenzenden Hangbereichen.

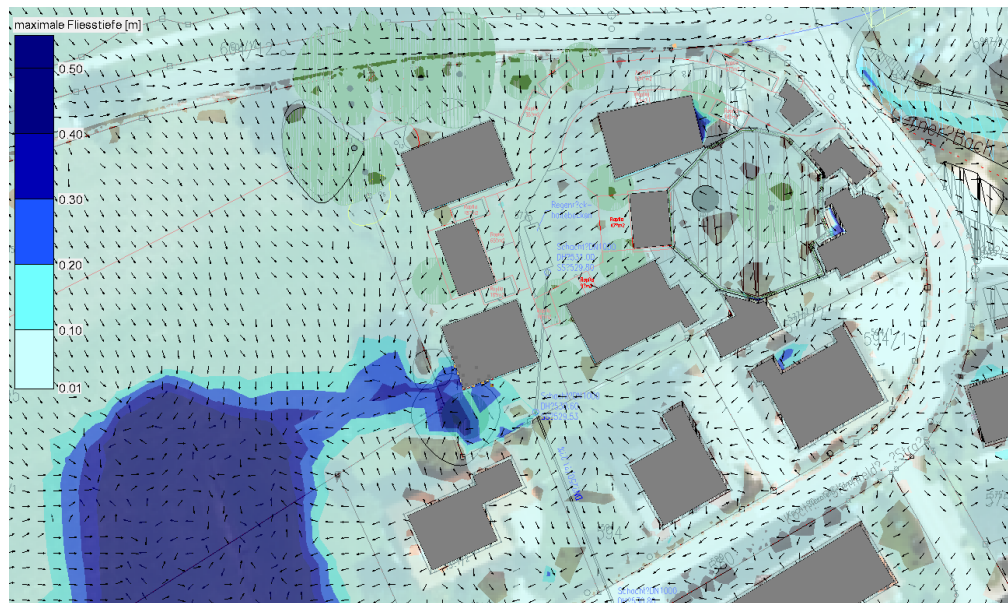
Die Fläche des BPlans wird durch wildabfließendes Oberflächenwasser überströmt. Der Oberstrom der Koch-Sternfeld Straße ergibt sich eine Einstaufläche mit einer maximalen Wasserspiegellage in Höhe von ca. 530,23 müNN. Diese entsteht infolge der westlichen Straßenoberkante der Koch-Sternfeld-Straße mit einer Höhe von ca. 530,22 m ü. NN, die die maßgebende hydraulische Überströmkante darstellt.

Retentionsraumverlust:

Nach §37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höheren oder tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden. Im Vergleich zu Gewässerhochwassern ist eine rechtliche Verpflichtung, verloren gegangenen Retentionsraumverlust wiederherzustellen, nicht eindeutig definiert.

Im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens verdrängt der Baukörper des geplanten südwestlichen Gebäudes Wasservolumen im bestehenden Einstaubereich in Höhe von ca. 7 m³ (*Hinweis: Der Retentionsraumverlust reduziert sich durch die Verschiebung des südwestlichen Baukörpers nach Norden deutlich, das Gutachten wird hierzu angepasst.*)

Es wird empfohlen den Retentionsraum wieder herzustellen. Dieser wäre in Form eines Geländeabtrags z.B. im Bereich der bestehenden Einstaufläche bzw. mit hydraulischem Anschluss an diese herzustellen. Nur Volumen, das unterhalb einer Geländehöhe von 530,23 m ü. NN hergestellt wird, ist für den Retentionsraumausgleich anzusetzen.



Auszug aus hydrotechnischem Gutachten aquasoli: Abbildung 8.4: Detailausschnitt maximale Fließtiefen und Strömungsrichtungen; Planungszustand; HN100

Auswirkungen auf Flächen Dritter:

Es ist keine Bestandsbebauung von einer Erhöhung der Fließtiefen im Bemessungslastfall HN100 betroffen.

Es kommt beim maßgebenden Lastfall zu keinen neuen Betroffenheiten auf Flächen Dritter.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Änderung des Geländes in Bereichen, wo wild abfließenden Wasser in Richtung des Geltungsbereichs führt, zu einer veränderten Abflusssituation führt.

Nachdem die südlich angrenzenden Grundstücke im Grenzbereich bei ca. 530,60 m ü. NN liegen und somit deutlich über dem Anstaubereich. Das Gelände innerhalb des Geltungsbereichs darf nicht gegenüber dem Nachbarn überhöht werden.

Im Bereich der Einstaufläche ist das Gelände entsprechend der Höhenfestsetzung zu erhalten bzw. der Retentionsraumverlust auszugleichen. Terrassenflächen dürfen hier nur aufgeständert ausgeführt werden.

Ergebnis Schutzgut Wasser: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Die Marktgemeinde Berchtesgaden ist großklimatisch dem Klimabezirk "Alpen" zuzuordnen. Neben den niedrigen Temperaturen sind, bedingt durch die Lage am Alpenrand, die damit verbundenen Stauerscheinungen der feuchten Luftmassen charakteristisch, die zu einer Zunahme der Niederschläge führen. Die Jahresniederschläge liegen im Berchtesgadener Becken durchschnittlich bei 1.300 mm und die Jahresmitteltemperatur bei 6 bis 7 ° C. Die als relativ mild einzustufenden Jahresmitteltemperaturen von 7 °C in den Talräumen sind auf die geringe Höhenlage von 500 m ü N.N zurückzuführen.

Die Alpentäler sind durch die Föhneinwirkung klimatisch begünstigt, die bisweilen in den Oktober hinein sommerliche Maximalwerte entstehen lässt.

Die Berg- und Talwiesen sind hingegen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete, die sich ausgleichend auf das Klima im Siedlungsbereich auswirken.

Durch die Baukörper und die Erschließungsflächen kommt es zu einer Reduktion der Wiesenflächen.

Ergebnis Schutzgut Klima/Luft: Es ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Schwerpunktgebiet für Naturschutz. Es sind keine amtlich kartierten Biotop- oder Schutzgebiete betroffen.

Der Bereich, der zur Bebauung vorgesehen ist, ist als Rasenfläche gärtnerisch gepflegt. Der Malerhügel und die Baumgruppe an der Salzburger Straße werden mittels Baumschutzzaun während der Baumaßnahme geschützt.

Ergebnis Schutzgut Tiere und Pflanzen: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung)

Das Planungsgebiet ist durch die bestehende Wohnbebauung bereits geprägt. Eine Durchwegung für Erholungssuchende und eine Zugänglichkeit des Malerhügels ist nicht gegeben und auch in Zukunft nicht gegeben. Der Malerhügel soll als Ausgleichsfläche genutzt werden und ist zudem aufgrund der Absturzhöhen ohne massiven Eingriff nicht verkehrssicher auszubilden.

Ergebnis Schutzgut Mensch (Erholung): Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Lärmemission)

Während der Bauphase sind am und im Umfeld des Projektgebietes baubedingte Lärmemissionen zu erwarten.

Ebenso ist durch den Erschließungsweg mit Beeinträchtigungen durch an- und abfahrende Fahrzeuge zu rechnen, die aber aufgrund der Anzahl an zu erwartenden Fahrzeugen als gering anzusehen sind.

Ergebnis Mensch (Lärmemission): Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Baumgruppe entlang der Salzburger Straße und dem Malerhügel geprägt. Die bestehende Villa wird durch einen wesentlich kleineren Baukörper ersetzt, so dass der Malerhügel noch deutlicher in Erscheinung treten wird. Die restlichen drei Baukörper liegen deutlich unter dem Straßenniveau und wirken aufgrund der geringen Wandhöhe von 5,80 m auch untergeordnet und beeinflussen das Landschaftsbild hierdurch nur geringfügig.

Ergebnis Schutzgut Landschaft: Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Planungsgebiet und im direkten Umfeld sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorzufinden.

4.5.1 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, wie sie sich vor dem Eingriff darstellt. Diese Bewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der dafür im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgesehenen Listen 1a – 1c zur „Einstufung des Zustands des Plangebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden-Anhang Teil A Bewertung des Ausgangszustandes). Zur Beurteilung des Zustands des Gebietes bzw. der Teilbereiche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen drei Kategorien zur Auswahl, die den Ausgangszustand beschreiben:

Kategorie I: Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie II: Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Kategorie III: Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Das Eingriffsgebiet wurde für die Bewertung in fünf Kategorien gegliedert, welche sich aufgrund ihres ökologischen Ausgangszustandes klar voneinander abgrenzen lassen.

Das Eingriffsgebiet wurde für die Bewertung in vier Kategorien gegliedert, welche sich aufgrund ihres ökologischen Ausgangszustandes klar voneinander abgrenzen lassen.

4.5.3 Minimierungsmaßnahmen

Die in der Abhandlung der einzelnen Schutzgüter bereits angeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen der verschiedenen Eingriffsfaktoren werden im Folgenden noch einmal in Kurzform zusammengefasst dargestellt. Maßnahmen während der Bauausführung zur Minimierung des Baufelds und somit zur Minimierung des Eingriffs:

- Die westliche Baumgruppe und der markante Malerhügel werden mit einem Baumschutzzaun eingefasst. Dadurch kein Eingriff.
- Pflanzung von 9 Bäumen entsprechend der Plandarstellung und der Festsetzung der Satzung
- Erhalt der ortsbildprägenden Baumgruppe entlang der Salzburger Straße
- Die Rodungsarbeiten und Gehölzschnittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten, also entsprechend der gesetzlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 39 Abs. 5 BNatSchG) nicht im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September durchzuführen. Artenschutzrechtliche Ausnahmen sind zu berücksichtigen (z.B. vorhandene Winterquartiere u. ä.).
- Stellpatzausbildung mit wasserdurchlässigem Belag
- Situierung der Gebäude und Erhalt des Retentionsraums sowie Retentionsausgleich im Südwesten des Geltungsbereichs.

4.5.4 Kompensationsflächenermittlung

Teilbereich 1: Umfeld Bestandsgebäude

Der Teilbereich 1 wird als eingriffsneutral angesehen, da sich im Umfeld des Bestandsgebäudes aus naturschutzfachlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Einschließlich Umfeld mit Stadl an der Straße 581 m².

Ergebnis: kein Kompensationsbedarf

Teilbereich 2: Gartenbereich

Schutzgut	Ausgangszustand (entsprechend Zuordnung Leitfaden)	Kategorie	Wertzuordnung
Arten und Lebensräume	Hausgartennutzung	I	unterer Wert
	Altbaumbestand	II	oberer Wert
Boden	anthropogen überprägter Boden	II	unterer Wert
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	II	unterer Wert
Landschaftsbild	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen	II	unterer Wert
Ergebnis	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	II	unterer Wert

Tab.2 Einstufung des Zustands der Eingriffsflächen nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Gebietskategorie und Eingriffstyp

Eingriffsschwere (=Versiegelungs-/Nutzungsgrad): GRZ < 0,35 Feld BII

Ausgleichsfaktor

Faktorenspanne für ermittelte Eingriffsschwere entspr. Leitfaden, 0,5-0,8
Abb. 7 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“
Festlegung Kompensationsfaktor (KF): 0,5

Kompensationsbedarf Teilbereich 2

(Eingriffsfläche x KF) 2.146 m² x 0,5 = 1.073 m²

Teilbereich 3: Gartenteil Baumgruppe

Der Teilbereich 3 wird als eingriffsneutral angesehen, da sich durch die Schutzmaßnahmen bei der Baumgruppe aus naturschutzfachlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Ergebnis: kein Kompensationsbedarf

Teilbereich 4: Massiver Felsen – „Malerhügel“

Der Teilbereich 4 wird als eingriffsneutral angesehen, da sich durch die Schutzmaßnahmen bei dem „Malerhügel“ aus naturschutzfachlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Ergebnis: kein Kompensationsbedarf

Zusammenstellung Kompensationsflächenbedarf

Teilbereich:	Kompensationsbedarf	Flächengröße:
1	Umfeld Bestandsgebäude: kein Kompensationsbedarf	-
2	Gartenbereich	1.073 m ²
3	Gartenbereich Baumgruppe: kein Kompensationsbedarf	-
4	Massiver Felsen – „Malerhügel“	
Eingriff Teilbereiche 1-4 gesamt		1073 m²

Ausgleichsmaßnahmen:

Ausgleichsfläche für den Eingriff: Die ermittelte Ausgleichsfläche von 1073 m² wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf dem sogenannten Malerhügel mit 565 m² und im Bereich der Baumgruppe mit 300 m² an der Salzburger Straße umgesetzt. Weitere 208 m² werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen.

A 1 Malerhügel 565 m²:

- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Die Standorte der Einzelpflanzungen sind individuell auf der Fläche festzulegen. Da das Gelände sehr zerklüftet ist, sind günstige Kleinstandorte mit ausreichenden Humustaschen zwischen anstehenden Felsen auszuwählen.
- Fichtenaufwuchs ist zu entnehmen
- Für einen Zeitraum von 10 Jahren ist eine regelmäßige Pflege durchzuführen. Dabei ist eine sog. Mischwuchsregulierung zu Ungunsten der Buche anzuwenden.

A 2 Baumgruppe an der Salzburger Straße 300 m²:

- Es sind 20 Stück autochthone Eiben zu pflanzen.
- Im Falle eines Ausfalls eines Bestandsbaums ist entsprechend der Baumart ein Ersatzbaum (Mindestpflanzgrößen: H 3xv STU 18-20) fachgerecht nachzupflanzen.
- Der Schutzbereich ist mit einem Zaun mit einer Höhe von 1,10 m
- (einschl. 10 cm Bodenfreiheit) einzufassen.

Die Pflegearbeiten sind von entsprechendem Fachpersonal bzw. einer Fachfirma für Landschaftspflegemaßnahmen auszuführen.

Die Flächen sind auf 20 Jahre durch einen Grundbucheintrag dinglich zu sichern.

7.5 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Das städtebauliche Konzept bezieht sich auf die Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus wurden verschiedene Varianten hinsichtlich eines schonenden Umgangs mit bestehenden Landschafts- und Grünstrukturen sowie eines möglichst geringen Versiegelungsgrads unter der Maßgabe der notwendigen Wirtschaftlichkeit und der Erschließung des Gesamtprojekts geprüft. Die vorliegende Planungslösung stellt das Ergebnis dieser Entwicklung dar.

7.6 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind unter Aufsicht einer in ökologischen Belangen geschulten Bauleitung durchzuführen.

Eine Reihe von festgesetzten Minimierungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Prüfung sind während der Bau- und der Herstellungsphase zu kontrollieren und zu dokumentieren. Die detaillierten Anforderungen finden sich in der Begründung und in den Festsetzungen.

7.7 ZUSAMMENFASSUNG

Grundsätzlich ist die Nutzung eines innerörtlichen Areals aus landesplanerischer Sicht, hinsichtlich der Ziele zum Flächensparen (Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung) positiv zu werten.

Aufgrund der verschiedenen zu betrachtenden Aspekte ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, vor allem die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft auch Konfliktpotentiale enthalten. Durch die geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können diese jedoch abgeschwächt und durch die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Der vorliegende Bebauungsplan führt unter Berücksichtigung und Einhaltung aller Vorgaben und Festsetzungen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Das Artenschutzrecht wurde ausführlich geprüft, erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation wurden festgesetzt. Es kommt zu keinem erheblichen Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Durch geplante Begrünungsmaßnahmen kann dem Verlust von Grünstrukturen entgegengewirkt, bzw. kann dieser kompensiert werden. Durch die Schaffung neuer Grünstrukturen ist eine angemessene Einbindung in die Landschaft möglich.

Durch Maßnahmen für eine gezielte Versickerung von Regenwasser sowie Reduzierung des Versiegelungsgrades wird dem Minimierungsgebot für die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser Rechnung getragen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Betriebsbedingte Auswirkungen
Boden	gering
Wasser	gering
Luft/Klima	mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Lärm)	gering
Landschaft	gering
Kultur- u. Sachgüter	---

7.8 Anlagen

- Umweltbericht des Flächennutzungsplans, Stand 06.03.2016
- Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse für die Anlage von Sickerrigolen auf dem Gelände der Villa Malerhügel (Dr. Kellerbauer) vom 11.04.2018
- Hydrotechnisches Gutachten Sturzflutrisikobetrachtung (aquasoli Ingenieurbüro) vom 13.07.2023

.....
 Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Bearbeitung;
 München, den 29.08.2023

.....
 Wolfgang Ritz, TRR Landschaftsarchitekten