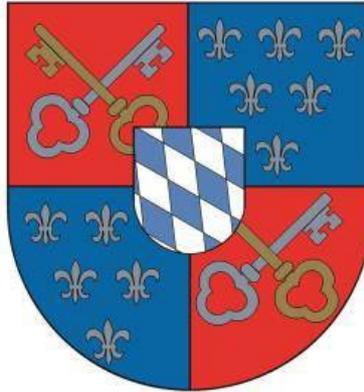


MARKT BERCHTESGADEN



2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom 14.03.2017 für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 28 "Malerhügel"

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Vorentwurf: 30.08.2023

Bearbeitung:
TRR Landschaftsarchitekten
Kirchenstraße 91
81675 München

1. Vorbemerkung und Planungsanlass

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Malerhügel“ für das Flurstück 577 erstellt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist auf dem Flurstück eine I-förmiges WA vorgesehen. Aufgrund Topografie ist eine Erschließung des im FNP dargestellten WAs nicht möglich.



Luftbild mit Umgriff Grenze Fl.Nr. 577

2. Ausgangssituation

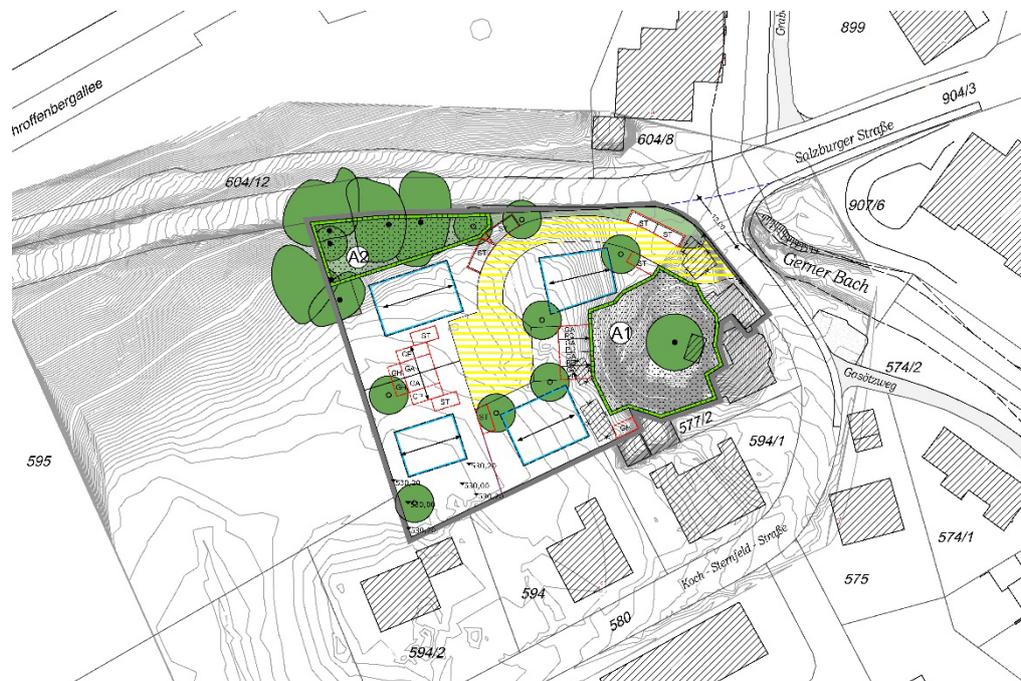
Auf der Ostseite umfasst der Bereich des ausgewiesenen WAs die bestehende Villa, südlich im Anschluss daran einen massiven Felsen (= Malerhügel) und spart lediglich einen Grünstreifen südlich der Salzburger Straße aus. An der Salzburger Straße befindet sich eine markante Baumgruppe, die im FNP nicht als ortsbildprägend ausgewiesen ist. Für das nähere Umfeld sind jedoch der Malerhügel und die Baumreihe als prägend zu bezeichnen. Aufgrund der Topographie und des Bestandsgebäudes kann eine Erschließung des südlichen Bereichs des WAs im FNP nur von Westen aus erfolgen. Zur Salzburger Straße verhindert nicht nur die Baumgruppe eine Zufahrt, sondern auch eine Stützmauer, die Straße liegt deutlich über dem Gelände. Von Nordosten aus kann der südliche Bereich nicht erschlossen werden, da das Bestandsgebäude eine Durchfahrt unmöglich macht. Direkt südlich angrenzend ist der Malerhügel, der steil über das Gelände aufragt und ebenfalls eine Zufahrt unmöglich macht.

Die Eigentümer des FLNR. 595/1 wollen auf absehbare Zeit das im Flächennutzungsplan dargestellte WA auf deren Grundstück nicht entwickeln, sodass von Westen her eine Erschließung der südlichen Wohnbebauung NICHT möglich ist. 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 Parallelverfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus vorgenannten Gründen kann eine Zufahrt nur über den Bereich des Bestandsgebäudes im Nordosten erfolgen. Der Markt hat zudem gefordert, dass vom Kreuzungsbereich die Achse des Erschließungsweges 12 m vom Straßenrand der Salzburger Straße entfernt über die Koch-Sternfeldstraße erfolgen muss.

Hierzu soll das nicht mehr sanierungsfähige Bestandsgebäude abgebrochen und die Ersatzbauten deutlich kleiner ausgebildet werden. Aus dem Flächennutzungsplan könnte eine Geschossfläche von 820 m² abgeleitet werden (GF Bestandsgebäude ca. 400 m² / GF südlicher Streifen, Ansatz zwei Gebäude, mit jeweils 210 m²). Im Bebauungsplan Nr. 28 „Malerhügel“ sind 4 Baukörper mit einer GF von je 210 m² (in Summe 840 m²) festgesetzt. Es kommt somit nicht zu einer nennenswerten Wohnflächenmehrung.



Auszug Grundlage Bebauungsplan Nr. 28 mit Darstellung der 4 Baukörper und der Zufahrt in das Baugebiet

Durch die Reduzierung der Grundfläche des nördlichen Baukörpers kann eine Zufahrt in den südlichen Bereich zwischen der Salzburger Straße und dem neuen Baukörper problemlos erfolgen. Als Ausgleich für die Reduzierung des Ersatzbaukörpers wird die Fläche im unteren Teil entsprechend vergrößert, sodass ein zusätzlicher Baukörper vorgesehen werden kann, unter Beibehaltung der Baumgruppe an der Salzburger Straße. Der Malerhügel wird zudem aus dem Umgriff des WA ausgespart, da dort eine Ausgleichsfläche im Bebauungsplan festgesetzt werden soll.

4. **Eingriff - Ausgleich**

Entsprechend den Festlegungen des §1a Abs. 3 BauGB ist für eine Erweiterung eines Wohngebietes die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Die Ausgleichsflächenberechnung:

Ausgleichsflächenbedarf gültiger Flächennutzungsplan

- Geplante Nutzung Allgemeines Wohnen WA einschl. Malerhügel und Baumgruppe (= Flurstücksgröße): Gesamtfläche 0,359 ha
- Größe (in ha): Ohne Baumgruppe und ohne Malerhügel 0,115 ha
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) <0,35 (Typ B, niedriger / Mittlerer Versiegelungsgrad)
- Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: Kategorie II (mittlere Bedeutung)
- Erwarteter Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8
- Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) 0,058 – 0,092 ha
- Empfohlenes Kompensationsmodell: Ausgleich vor Ort

Ausgleichsflächenbedarf 2. Änderung des Flächennutzungsplans

- Geplante Nutzung Allgemeines Wohnen WA: Gesamtfläche 0,359 ha
- Größe (in ha): Ohne Baumgruppe und ohne Malerhügel 0,215 ha
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) <0,35 (Typ B, niedriger / Mittlerer Versiegelungsgrad)
- Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: Kategorie II (mittlere Bedeutung)
- Erwarteter Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8
- Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) 0,107 – 0,172 ha
- Empfohlenes Kompensationsmodell: Ausgleich vor Ort

5 **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um Erweiterung des Allgemeinen Wohnen WA innerhalb einer gärtnerisch genutzten Anlage (Rasenfläche) handelt, wird auf die Erstellung des Umweltberichts verzichtet. Auf den Umweltbericht des Bebauungsplans Malerhügel im laufenden Verfahren wird ausdrücklich verwiesen.