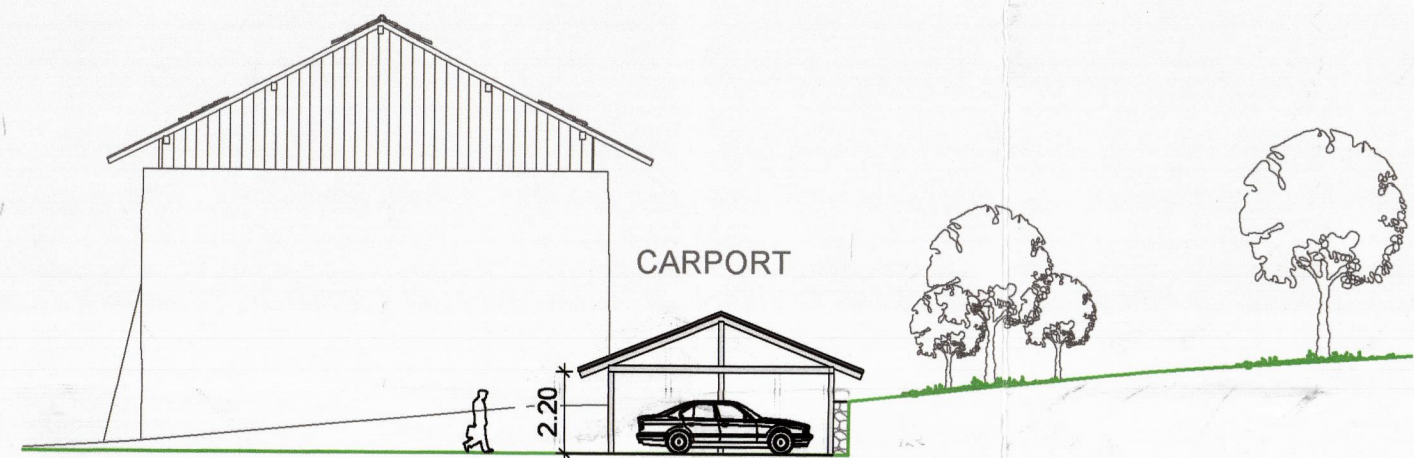


Teil II. Planzeichen als Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund § 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Rosenhof" als Satzung.

Schnitt A-A 1:200

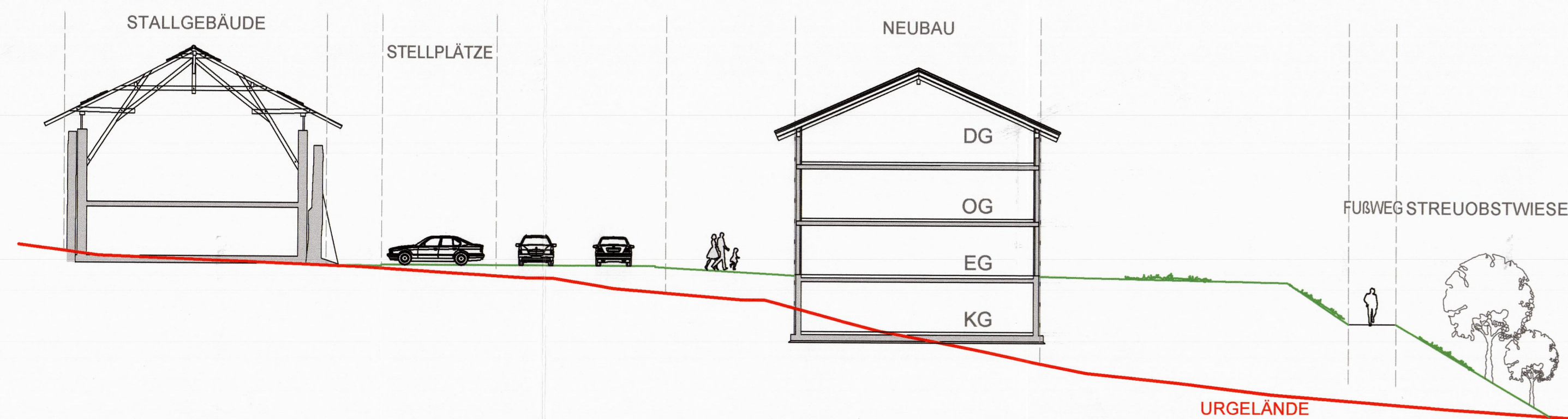


Baufenster 2
Denkmalgeschützter Bestand
WH 8,00 m | II
Satteldach
GR 517 qm DN 25°-30°
nicht störende Gewerbetriebe

Baufenster 1
Denkmalgeschützter Bestand
WH 11,50 m | IV
Satteldach
GR 300 qm DN 25°-35°
Wohngebäude max. 6 WE

Baufenster 3
Neubau
WH 7,50 m | II
Satteldach
GR 384 qm DN 20°-24°
Wohngebäude max. 10 WE

Schnitt B-B 1:200



WA	IV
0,30	

Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	
	§ 20 GaStellV	geplante
Rosenhof (8 Wohnungen)	8 + 0,6 (Besucher)	7
Neubau (10 Wohnungen)	10 + 1 (Besucher)	11
Gewerbebau (NF 382m²)	12,73 + 9,55 (Besucher)	24
		42



A. Festsetzungen durch Planzeichen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

WA	IV
0,30	

WA : Allgemeines Wohngebiet (BauNVO) § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 Abs.1
IV : maximale Anzahl der Vollgeschosse § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO
0,30 : Grundflächenzahl als Höchstgrenze § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 18 BauNVO

Füllechema Legende
max. traufseitige Wandhöhe | Anzahl Vollgeschosse
Dachform | Hauptdächer
max. überbaubare Grundfläche in qm | Dachneigung | Hauptdächer
Zulässige Art der baulichen Nutzung
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Baugrenze (3.5. PlanzV 90)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen öffentlich (6.1. PlanzV 90)
 - Straßenbegrenzungslinie (6.2. PlanzV 90)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radweg (6.3. PlanzV 90)
 - Einfahrtbereich
- Grünflächen**
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Baum, zu pflanzen
 - Gehölze flächig, zu pflanzen
 - Baum, zu entfernen
 - Gehölze, zu entfernen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Ausgleichsflächen)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
 - Bäume, zu pflanzen, als Hinweis
 - Bäume, zu erhalten
- Regelungen für den Denkmalschutz**
 - Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, gem. § 5 Abs.4, § 9 Abs.6 BauGB (14.3. PlanzV 90)
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB (15.3. PlanzV 90)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (15.13. PlanzV 90)
 - Angabe der Frierichtung der Hauptkörper
 - Sichtdreieck
 - Anbauverbotszone
 - Verbotzone für Bepflanzung von Bäumen
 - Schallschutz - siehe textl. Festsetzungen
 - Schallschutz - siehe textl. Festsetzungen

B. Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Hauptgebäude
- geplante Baukörper
- Grundstücksgrenzen
- geplanter Abbruch Bestandsgebäude
- Maßangabe in Metern
- Flurnummern
- Außerhalb des Geltungsbereichs, Regelung im städtebaulichen Durchführungsvertrag
- Umgrenzung von Landschaftsschutzgebietes
- Höhenlinie
- Schleppkurve

Teil C. Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2015 hat in der Zeit vom 09.12.2015 bis 15.01.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.11.2015 hat in der Zeit vom 03.12.2015 bis 15.01.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2016 bis 16.12.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2016 bis 12.12.2016 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 26.05.2017 bis 21.06.2017 erneut, verkürzt beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut, verkürzt in der Zeit vom 07.08.2017 bis 23.08.2017 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 24.07.17 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.07.17 als Satzung beschlossen.

Berchtesgaden, den 25.07.17
Franz Raso, Erster Bürgermeister

Berchtesgaden, den 25.07.17
Franz Raso, Erster Bürgermeister

Berchtesgaden, den 02.08.17
Franz Raso, Erster Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rosenhof"

Projekt:
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Planinhalt: Maßstab:
1:500

Datum:
24.07.2017

Vorhabensträger:
Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR
Brandweg 8
83471 Schönau am Königssee



Verfasser:
Stadtbaumeister Architekturbüro
Hans Angerer
in Zusammenarbeit mit
Ingenieurbüro Hans Angerer
HANS Angerer
Immobilienkonzepte GmbH

Stadtbaumeister Hans Angerer
Kölbernhofweg 4
83403 Hainzen
Ingenieurbüro Hans Angerer
Immobilienkonzepte GmbH
Sillbergstr. 91
83403 Buchhofwiesen

Die Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und ist geistiges Eigentum der Unternehmensgruppe Angerer. Diese Zeichnung darf ohne dessen Zustimmung, auch nicht auszugsweise, weder kopiert noch an Dritte Personen weitergeben werden.



Markt Berchtesgaden
Rathausplatz 1
83471 Berchtesgaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Rosenhof“

Markt Berchtesgaden

Textliche Festsetzungen

Fassung vom: 24.07.2017

Verfasser:



Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
M. Sc. (TUM) K. Haslberger

1 Grünordnung Festsetzungen

1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die unbebauten Flächen des Grundstückes sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 1.1.3 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten und nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv., ew., mDb., StU 16/18
Sträucher, 3Tr., Höhe 60-100
- 1.1.4 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf 10 % begrenzt.
- 1.1.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort um je 2,5 m in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 1.1.6 Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- 1.1.7 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 9 qm vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

1.2 Flächen für Stellplätze

- 1.2.1 Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- 1.3.1 Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 3.715 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen A 1 und außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A 2 realisiert. Dünger und Pestizideinsatz ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach Pflege abzufahren.
- 1.3.2 1.700 m² des Ausgleichsbedarfs werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A 1 mit Entwicklungsziel extensive Streuobstwiese umgesetzt. Die Fläche wird

an den nach Osten verlegten Rosenhofweg angeglichen und mit einer autochthonen, standortgerechten Wildkräutermischung angesät. Mindestens pro 200 m² Grünfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Obstbäume, 3xv., ew., mDb., StU 10-12). An den Obstgehölzen ist ein Wildverbiss anzubringen. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch eine einschürige Mahd ab 1. Juli. Die Gehölzpflege erfolgt je nach Bedarf ca. alle 10 Jahre.

- 1.3.3 Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

- 1.3.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung; Baufeldräumung, Gebäudeabbruch und der Bauzeit

Die Rodung von Bäumen und alle weiteren erforderlichen Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die Räumung des Baufeldes sowie der Abbruch des Gebäudes erfolgen ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brut- und Nistzeiten. Auf Nachtbauarbeiten wird verzichtet.

- 1.3.5 Vermeidungsmaßnahme V2: Vermeidung von Störungen dachstuhlwohnender Fledermäuse

Vor Rückkehr der Tiere aus dem Winterschlaf sind die zuvor identifizierten Hangplätze durch Folie vom Baugeschehen abzutrennen. Traditionell genutzte Einflug- und Ausflugmöglichkeiten sind zu erhalten und müssen den Tieren auch während der Arbeiten im Dachstuhl uneingeschränkt zur Verfügung stehen (keine Abdeckung durch Folien, ggf. ausschneiden). Die grundsätzliche Quartierstruktur ist zu erhalten. Wenn möglich sollten bereits genutzte Balken erhalten bzw. wieder verwendet werden, da Duftmarken die Besiedelung vereinfachen. Änderungen des Mikroklimas werden vermieden.

- 1.3.6 CEF Maßnahme: Ausweichquartiere für Fledermäuse

Als kurzem und mittelfristigem Ausgleich werden Fledermausbretter an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen (vor Beginn der Abbrucharbeiten) angebracht. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Fledermausquartiere eingerichtet.

2 Schallschutz Festsetzungen

- 2.1 An den mit Planzeichen Punkt 7.7 der textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln größer als 49 dB(A) nachtsüber sind lüftungstechnisch notwendige Fenster bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von

Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die betroffenen Räume durch Fenster/Türen belüftet werden können, die nicht an Fassaden mit Überschreitungen orientiert sind oder mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgerüstet werden oder sonstige geeignete bauliche Maßnahmen (Wintergartenkonstruktion, verglaste Balkone sowie verglaste Vorbaufenster oder schalltechnisch gleichwertige Lösungen) vor Verkehrslärmimmissionen geschützt werden.

Beim Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen darf in einem Meter Abstand von der Lüftungsanlage ein Eigengeräuschpegel von 20 dB(A) innerhalb des Raumes durch die Lüftungsanlage nicht überschritten werden. Die Lüftungsanlage muss dabei eine vollständige Raumbelüftung mit entsprechender Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern gewährleisten.

- 2.2 An den mit Planzeichen Punkt 7.6 der textlichen Festsetzungen gekennzeichneten Gebäudefassaden müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, von 35 dB aufweisen.

Sofern nichts weiter gekennzeichnet ist, müssen die Außenflächen schutzbedürftiger Räume bei Neuerrichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe 11/1989, von 30 dB aufweisen.

- 2.3 Der Nachweis der ausreichenden Schalldämmung kann nach den Verfahren der DIN 4109 oder der VDL-Richtlinie „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ vom August 1987 geführt werden, sofern die Mindestanforderungen der DIN 4109 nicht unterschritten werden.

C. Hinweise

1.1 Landwirtschaft

In der Umgebung des Baugebietes liegen Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Nutzung dieser Grundstücke zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen kann. Von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu dulden.

1.2 Oberboden

Oberboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten und Erdbewegungen wird auf die Normen DIN 18915 und DIN 19713, zur Regelung des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial, verwiesen. Ebenso müssen bodenfremde Materialien getrennt gesammelt und getrennt entsorgt werden. Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

1.3 Für die Baumaßnahme wird auf die DIN-Normen 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) und 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) hingewiesen.

Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen und befestigter Grundstücksbereiche sind entsprechend der Regelwerke - FLL - Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate auszuführen.

1.4 Auf der Fläche A 2 werden 2.015 m² ausgeglichen. Entwicklungsziel ist eine artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese mit strukturreichen Gräben. Aufgrund bestehender hochwertiger Strukturen (1.100 m²) auf der Fläche wird der Anerkennungsfaktor mit 0,5 angesetzt. Der verrohrte Grabenabschnitt im Osten wird geöffnet. Aufgekommene Neophyten entlang der Gräben sind gezielt zu entfernen und in den Folgejahren zu kontrollieren. Die Extensivierung des Grünlandes erfolgt durch eine zweischürige Mahd in den ersten drei Jahren und einer anschließenden einschürigen Mahd zwischen Ende Juni und Ende August.

1.5 Pflanzliste

Für Pflanzungen im Bereich der Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen“ werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Feld-Ulme	Ulmus minor
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

Obstgehölze in Sorten

Für Pflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen werden folgende Arten empfohlen:

Bäume:

Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Cleveland'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Columnare'
Winter-Linde	Tilia cordata 'Greenspire'
Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'

Sträucher:

Rotblatt-Rose	Rosa glauca
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Gewöhnliche Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus, lantana
Holunder	Sambucus nigra
Kornelkirsche	Cornus mas
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea

Aufgestellt:

Marzling, Juli 2017

Dietmar Narr

Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Marktgemeinderates am 24.07.2017

Berchtesgaden, den 25.07.2017

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt des LRA-BGL am 01.08.2017

Berchtesgaden, den 02.08.2017

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

STÄDETBAULICHE BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Rosenhof“ mit integrierter Grünordnungsplanung
des Marktes Berchtesgaden, Rathausplatz 1, 83471 Berchtesgaden



Vorhabenträger

Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR
Brandweg 8, 83471 Schönau am Königssee
vertr. durch Martin Lorenz,
Bartholomäus Kurz und Georg Schwab

Planverfasser

Stadtbaumeister-Architekturbüro
Hans Angerer, Köllererhofweg 4 in
A-5400 Hallein
in Zusammenarbeit mit
Ingenieurbüro Hans Angerer
Immobilienkonzepte GmbH
Silbergstraße 91, 83483 Bischofswiesen

Grünordnung und Umweltbericht

NARR - RIST - TÜRK
Landschaftsarchitekten BDLA,
Stadtplaner & Ingenieure
Isarstraße 9
85417 Marzling

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 24.07.2017

INHALT

- 1. Präambel**
- 2. Baurechtliche, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen**
- 3. Grundlagen**
 - 3. 1. Ausgangssituation und Historie**
 - 3. 2. Beschreibung Planungsgebiet**
 - 3.2.1. Lage
 - 3.2.2. Verkehr
 - 3.2.3. Erschließung
- 4. Planungsziele**
 - 4. 1. Maßnahmen Revitalisierung und Ergänzungsbau**
 - 4. 2. Grünordnungsplan**
 - 4.1.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung
 - 4.1.2. Bewertung von Natur und Landschaft
 - 4.1.3. Minimierungsmaßnahmen
 - 4.1.4. Kompensationsflächenermittlung
- 5. Umweltbericht**

1. Präambel

Zum Erhalt und der dauerhaften Sicherung des Baudenkmales „Rosenhof“, hat der Markt Berchtesgaden am 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des historischen Rosenhofes, welcher seit Aufgabe der Nutzung zusehends verfällt. Das denkmalgeschützte Haupthaus aus dem 16. Jh. und das ebenfalls denkmalgeschützte Stallgebäude werden erhalten und saniert. Im Hauptgebäude sollen statt bislang zwei, künftig sechs Wohneinheiten untergebracht werden. Im Stallgebäude ist nicht störendes Gewerbe vorgesehen. Das verfallene Nebengebäude wird abgebrochen. An dieser Stelle ist ein Reihenhaus mit weiteren Wohnungen geplant. Zusätzlich sind auf dem Gelände 42 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Die Überplanung des Geländes mit einem zusätzlichen Wohngebäude macht die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten notwendig. Die zentrale Zufahrt erfolgt über die Staatsstraße 2100 im Westen. Die derzeitige nördliche Anbindung an die Staatsstraße 2100 wird dabei geschlossen und wird anschließend nur als Fußgängerweg genutzt. Diese Maßnahme verbessert insgesamt die Einmündungssituation der Ortsstraße „Rosenhofweg“ in die St 2100, da diese derzeit spitzwinkelig angelegt ist. Die bisherige Erschließungsstraße wird auf einer Teilstrecke von etwa 160 m zu einem Fußgängerweg zurückgebaut.

2. Baurechtliche, naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen

Das Ensemble Rosenhof ist mit Wohn- und Stallgebäude als Baudenkmal erfasst. Der Rosenhof befindet sich im Außenbereich, am Rande des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/ Stanggaß“.

Zweck des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ ist es, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu gewährleisten, insbesondere die zahlreichen ökologisch wertvollen Landschaftszellen wie Streuwiesen, Flachmoore, naturnahe Bachläufe, Hangwaldbestände und freie Buckelflure mit artenreicher Vegetation zu sichern. Außerdem soll die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt werden. Besonders geht es darum, den Gesamteindruck des von Freiflächen und Waldparzellen sowie unterschiedlichen Geländeformen geprägten Landschaftsraumes zu erhalten. Die Umgebung ist geprägt durch die ortstypischen, jahrhundertealten Laubbaumbestände (Tratten) und mächtige Einzelbäume. Es gilt sie zu erhalten und den besonderen Erholungswert dieses Gebietes für die Allgemeinheit weiterhin zu gewährleisten. Die Umgebung ist insbesondere als ortsnahes Wander- und Spaziergänger-Gebiet der Tourismusgemeinden Berchtesgaden und Bischofswiesen zu erhalten.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, welcher derzeit parallel neu aufgestellt wird, ist der Geltungsbereich größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Wohngebiet kann als angebunden an den im Umfeld

des Rosenhofes vorhandenen Siedlungsbestand angesehen werden und entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur.



3. Grundlagen

3.1. Ausgangssituation und Historie

Der „Rosenhof“ als ehemalige fürstpropstliche Meierei

Der Ursprung des Rosenhofes reicht wohl bis in das späte 16. Jahrhundert zurück. In der Literatur wird die Amtszeit des Fürstpropstes Jakob Pütrich von 1567 bis 1594 als Zeitraum für die erste Bebauung angegeben. Allem Anschein nach diente der Rosenhof zunächst als „Pfannhaus“, also zur Salzgewinnung.

Das Anwesen wird bis in das 20. Jahrhundert in den amtlichen Flurkarten als „Pfannhausmaier“ bezeichnet.

Die Beobachtung der baugeschichtlichen Befunde ergab, dass sich trotz der späteren baulichen Veränderungen bis heute Hinweise auf die Anfänge wohl im späten 16. Jahrhundert erhalten haben.

Die bis heute das Erscheinungsbild des Wohnhauses prägende bauliche Veränderung findet in den letzten Jahren des 19. Jahrhunderts bis ca. 1900 statt.

Etwa ab der Mitte des 19. Jahrhunderts begannen Bewohner der rasch wachsenden Großstädte damit, einige Wochen im Sommer in landschaftlich reizvollen Gegenden

zu verbringen. Das Berchtesgadener Land diente ab etwa 1840 als Ort der Sommerfrische für Angehörige des Bayerischen Königshauses. Man kann annehmen, dass dies zur raschen Entwicklung des Tourismus beitrug, denn wohlhabende Städter folgten dem königlichen Vorbild.

Mit der zunehmenden Zahl der erholungssuchenden Städter begann auch die Schaffung entsprechender, für die Bedürfnisse einer städtischen, bürgerlichen Schicht ausgerichteter Wohnmöglichkeiten während der Zeit der Sommerfrische. Berchtesgaden wurde 1888 an das Bahnnetz angeschlossen und so für Gäste aus der Stadt leichter erreichbar.

Allem Anschein nach wurde auch der Rosenhof im Zuge dieses aufstrebenden Tourismus ganz grundlegend umgestaltet. Der genaue Zeitpunkt dieser baulichen Veränderungen konnte nicht festgestellt werden. Ein Zeitraum zwischen ca. 1885 und 1900 erscheint als möglicher zeitlicher Rahmen geeignet zu sein. Der Katasterplan des Vermessungsamtes Freilassing zeigt in einem Nachtrag von 1902 bauliche Veränderungen am Wohnhaus des Rosenhofes.

Quelle: Andreas Poost Dipl. Ing. Büro für Bauforschung und Denkmalpflege

3.2. Beschreibung Planungsgebiet

3.2.1. Lage

Der Geltungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Rostwald/Stanggaß.

3.2.2. Verkehr

Das Ensemble „Rosenhof“ ist verkehrsmäßig an die Staatsstraße „Locksteinstraße“ angeschlossen und verbunden mit dem Siedlungsgebiet „Rosenhofsiedlung“.

3.2.3. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch das öffentliche Abwasserkanalsystem, die gemeindliche Trinkwasserversorgung, Elektrizitäts- und Telefonnetz voll erschlossen.

4. Planungsziele

4.1. Maßnahmen Revitalisierung und Ergänzungsbau

In den letzten Jahren und Jahrzehnten verfiel das Anwesen zusehends. Die Eigentümer wechselten. Vandalismus machte sich breit und so ist das Baudenkmal akut von einem Verfall bedroht. Daher entschlossen sich die neuen Eigentümer, das Ensemble grundlegend, denkmalgerecht zu sanieren.

Das Ensemble „Rosenhof“ ist ein landschaftsprägendes Baudenkmal von überregionaler Bedeutung und Bekanntheit. Um das Baudenkmal zu sichern und eine gesicherte, dauerhafte und denkmalgerechte Nutzung zu erreichen, muss eine zeit- und marktgerechte Revitalisierung erfolgen. Daher sollen im Haupthaus sechs Wohnungen entstehen. Das westliche Stall- und Stadlgebäude soll gewerblich für nichtstörendes Gewerbe oder für eine freiberufliche Nutzung umgebaut werden.

Um das Ensemble wieder zu komplettieren und einen attraktiven Innenhof für die verkehrsmäßige Erschließung zu erhalten, soll das nicht mehr sanierungsfähige, östliche Nebengebäude mit einem ensemblegerechten Wohngebäude ergänzt werden. Dieses Wohngebäude wird sich höhenmäßig den Bestandsgebäuden unterordnen, so dass damit der Ensemblecharakter verstärkt wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird als maximal zulässige Grundfläche (GR) pro Baufenster festgesetzt und in der zugeordneten Nutzungsschablone dargestellt. Zusammen mit den Festsetzungen zu GR, zu den Wandhöhen und zu den Vollgeschossen wird die maximal zulässige äußere Kubatur der Gebäude bestimmt. Die Grundflächen der Baufenster 1 und 2 (ehemaliges Haupt- und Stallgebäude) ergeben sich aus dem Bestand und werden im Zuge der Überplanung nicht darüber hinaus erweitert. Der geplante Neubau liegt mit der maximal zulässigen GR deutlich unter dem bestehenden, fast parallel verlaufenden Stallgebäude. Die maximal zulässige Wandhöhe und die Anzahl der Vollgeschosse der Baufenster 1 und 2 wird ebenfalls entsprechend der Bestandsgebäude übernommen. Das Hauptgebäude mit einer Wandhöhe von 11,50 m und einer zulässigen Anzahl von 4 Vollgeschossen soll als ehemaliges Hauptgebäude des Rosenhofes weiter in seiner Größe dominant sein. Das geplante Wohngebäude im Osten passt sich bezüglich der Wandhöhe und Anzahl der Vollgeschosse dem gegenüberliegenden Stallgebäude an.

Die Belange des Denkmalschutzes wurden in den Jour-Fixen (05.08.2015, 15.09.2015) mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt und hatten in der Planung oberste Priorität. Die äußere Kubatur der sanierungsbedürftigen Baudenkmalen wird durch die GR, WH und Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Das Haupthaus im Süden bleibt weiterhin ortsbildprägend. Durch das Entfernen der überwiegend gebietsfremden Gehölze im Süden wird der Hof von der öffentlichen Perspektive her (Locksteinstraße) sichtbar gemacht. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass sie die Sicht auf das Ensemble nicht verdecken bzw. stören und im Norden und im Innenhof situiert. Das verfallende Nebengebäude im Osten, welches den Dreiseit-Hof vervollständigt, muss abgerissen werden. Zum Erhalt des ursprünglichen Ensemble-Charakters wird östlich des Nebengebäudes ein Neubau geplant.

Alle Maßnahmen werden eng mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4.2. Grünordnungsplan

4.2.1. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3

4.2.2. Bewertung von Natur und Landschaft

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3.1

4.2.3. Minimierungsmaßnahmen

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 2.4.4

4.2.4. Kompensationsflächenermittlung

Siehe Anlage „Umweltbericht“ Punkt 3.2 u. 3.3

5. Umweltbericht

Der beigefügte Umweltbericht des Büros Narr-Rist-Türk, Marzling, vom 24.07.2017 bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Teil A: Planzeichnung
M 1:1.000



Bauraum 2
Denkmalgeschützter Bestand
WA Kindertagesstätte

III	WH 9,0 m
GR 750 m²	DN 42°-49°
Satteldach	

Bauraum 1
Denkmalgeschützter Bestand
WA Wohngebäude
max 6 WE

IV	WH 11,50 m
GR 300 m²	DN 25°-35°
Satteldach	

Bauraum 3
Neubau
WA Wohngebäude
max 10 WE

II	WH 7,00 m
GR 384 m²	DN 25°-35°
Satteldach	

Bauraum 4
Neubau
WA Technik- und
Lagergebäude

I	WH 3,50 m
GR 80 m²	DN 20°-30°
Satteldach	

Markt Berchtesgaden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan "Rosenhof" 1. Änderung

Rechtsgrundlagen
Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rosenhof"
Der Markt Berchtesgaden erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und des § 10
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl.
I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), des Art.
81 der 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) und 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 durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) sowie 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) und 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) und des Bayerischen
Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82,
BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S.
352), folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Planzeichen als Festsetzungen und Hinweise
Teil C - Verfahrensvermerke
Teil D - Textliche Festsetzungen
Teil E1 - Begründung
Teil E2 - Umweltbericht
Teil F - Vorhaben- und Erschließungsplan

Teil B - Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Nutzungsschablonen für die einzelnen Baugebiete

1	Art der baulichen Nutzung WA - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
2	max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse
3	max. zulässige Wandhöhe in Meter
4	max. zulässige Grundfläche in m²
5	zulässige Dachneigung
6	zulässige Dachformen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen

3.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für Fuß- und Radverkehr

3.4 Einfahrtsbereich

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 Baum, zu pflanzen

4.2 Baum, zu entfernen

4.3 Gehölze zu entfernen

4.4 Baum, zu erhalten

4.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen z.B. A 1

4.6 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Regelungen für den Denkmalschutz

5.1 Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

6. Sonstige Festsetzungen durch Planzeichen

6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

6.3 Vorgeschriebene Firstrichtung

6.4 Sichtdreieck

6.5 Anbauverbotszone

6.6 Verbotzone für Bepflanzung von Bäumen

6.7 Schallschutz - siehe textl. Festsetzungen

6.8 Schallschutz - siehe textl. Festsetzungen

6.9 Umgrenzung von Flächen für Zaunanlagen / Einfriedung und Spielanlagen
In der Fläche sind zulässig: Zaunanlagen / Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0m zur Einfriedung der Kindertagesstätte und Spielanlagen welche der Kindertagesstätte dienen.

7. Planzeichen als Hinweis

7.1 bestehende Baukörper

7.2 vorgeschlagener Baukörper

7.3 Grundstücksgrenzen

7.4 abzubrechende Baukörper

7.5 Maßangabe in Metern, z.B. 2,3 m

7.6 Flurnummern z.B. 1008

7.7 Baum, zu pflanzen, als Hinweis

7.8 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, außerhalb des Geltungsbereiches als Hinweis

7.9 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

7.10 Höhenlinie

7.11 Schlepplinie

Teil C - Verfahrensvermerke

- Der Bauausschuss des Marktes Berchtesgaden hat in der Sitzung vom 15.03.2022 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 22.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom 30.03.2022 bis 02.05.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.03.2022 hat in der Zeit vom 23.03.2022 bis 02.05.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.07.2022 bis 13.09.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.07.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2022 bis 16.09.2022 öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Berchtesgaden hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 20.10.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 20.10.2022 als Satzung beschlossen.

Markt Berchtesgaden, 20.10.2022

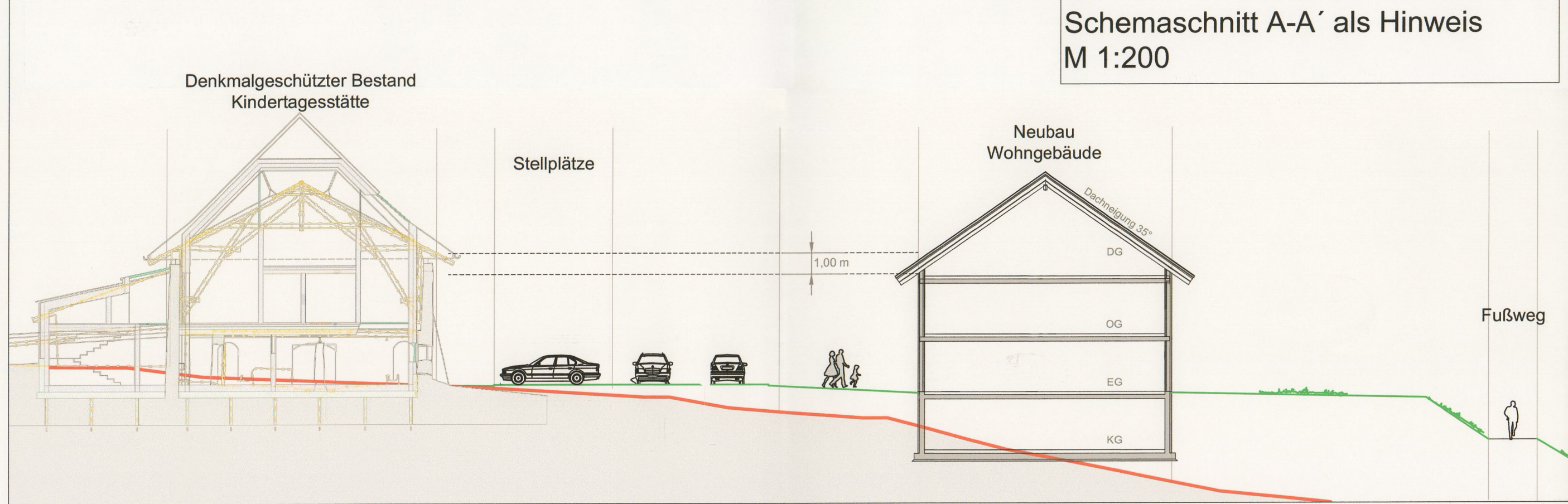
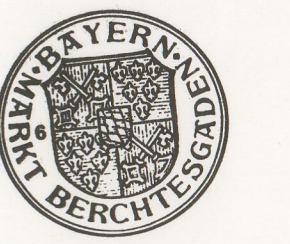
Franz Rasp, Erster Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 20.10.2022 gemäß §10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus, Zimmer 17, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Markt Berchtesgaden, 20.10.2022

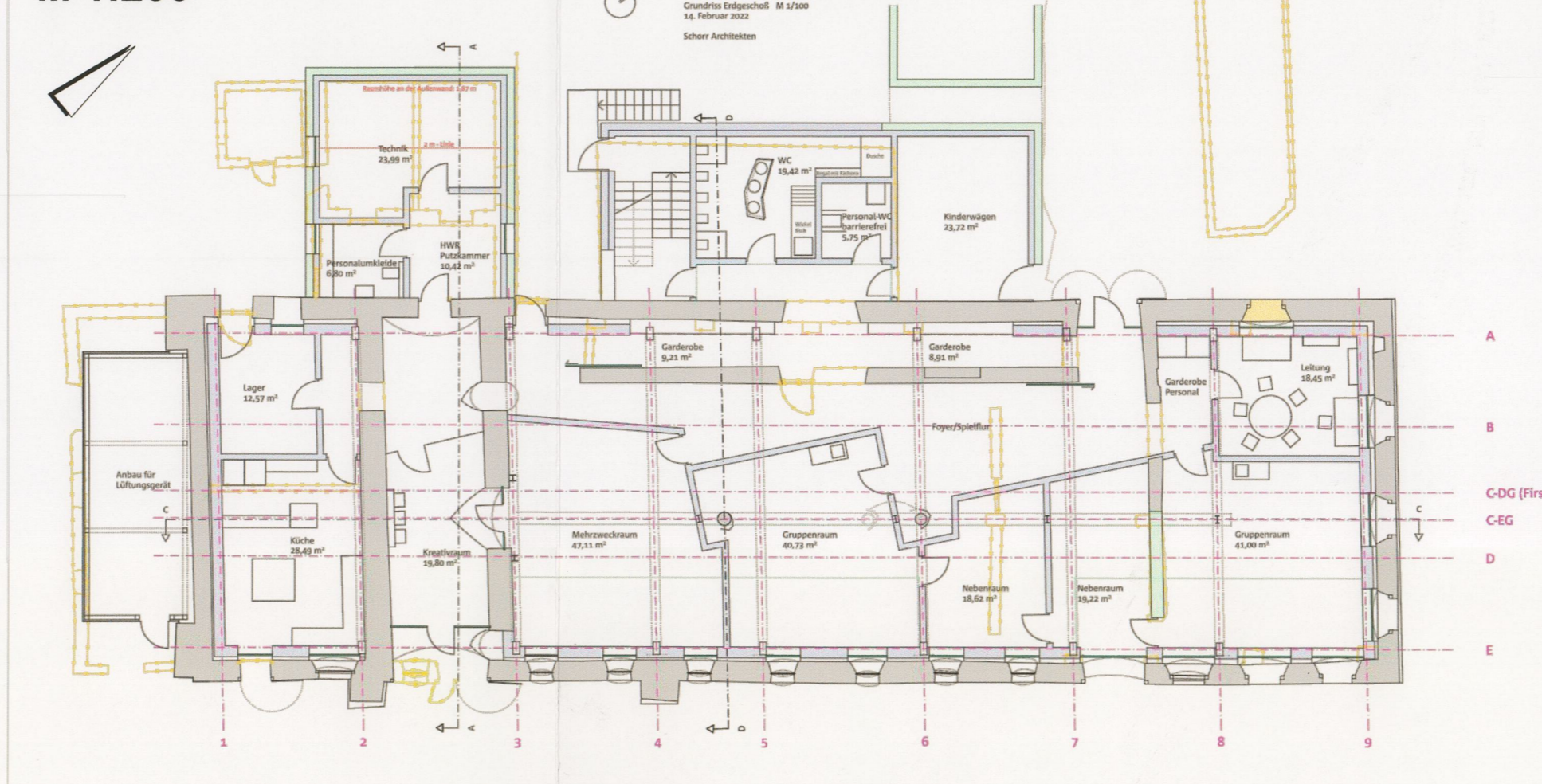
Franz Rasp, Erster Bürgermeister



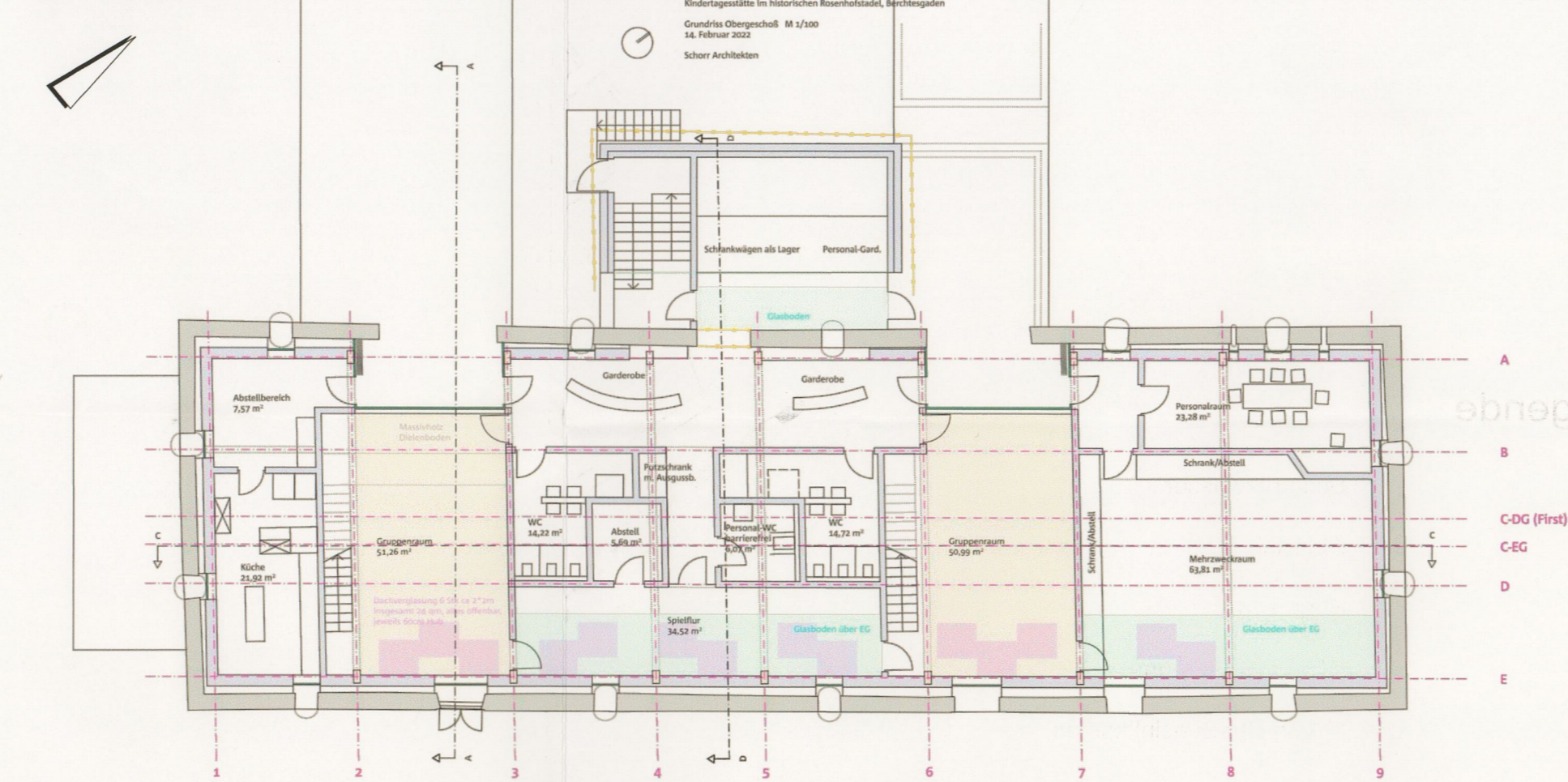
Projekt:	Markt Berchtesgaden Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rosenhof" 1. Änderung	Projekt-Nr.:	N 1949
Planinhalt:	Bebauungsplan Teil A, B, C	Bearbeiter:	MG / TE / SL
		Datum:	20.10.2022
		Maßstab:	1 : 1000
Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR Brandweg 8 83471 Schönau am Königssee und Markt Berchtesgaden Rathausplatz 1 83471 Berchtesgaden			
Verfasser:	Büro Dietmar Narr Landschaftsarchitekt & Stadtplaner Isarstraße 9 83417 Mering Telefon: 08161-93926-0 Telefax: 08161-93926-99 Email: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de		



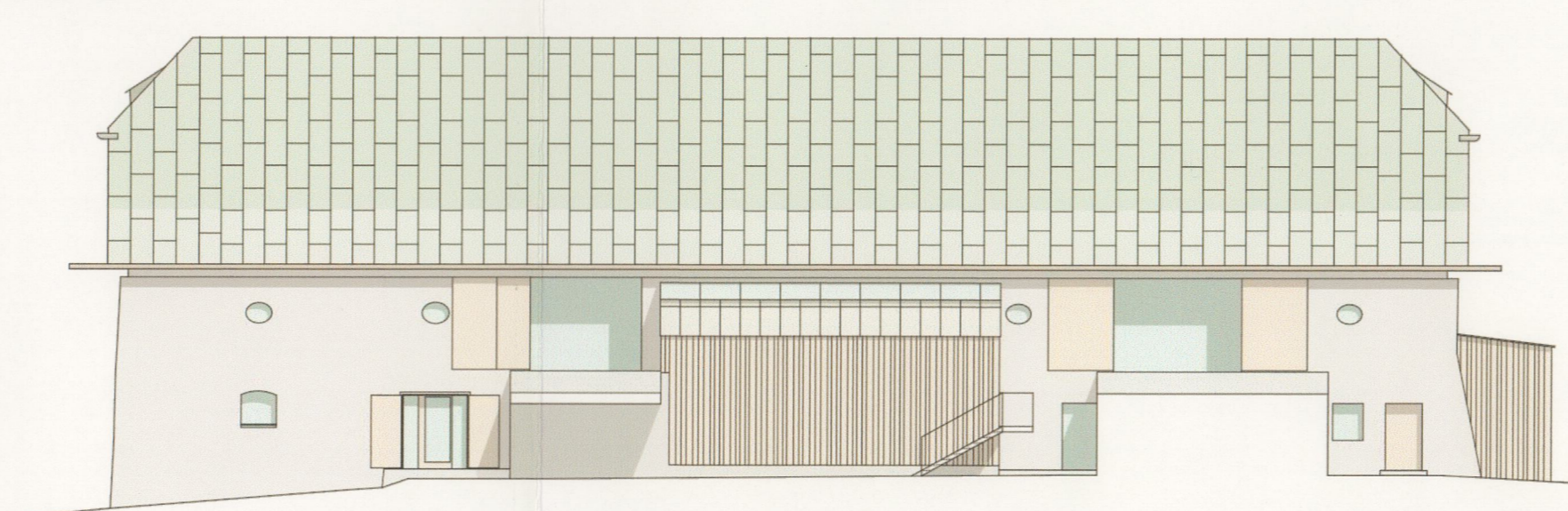
Grundriss Kindertagesstätte Erdgeschoß
M 1:200



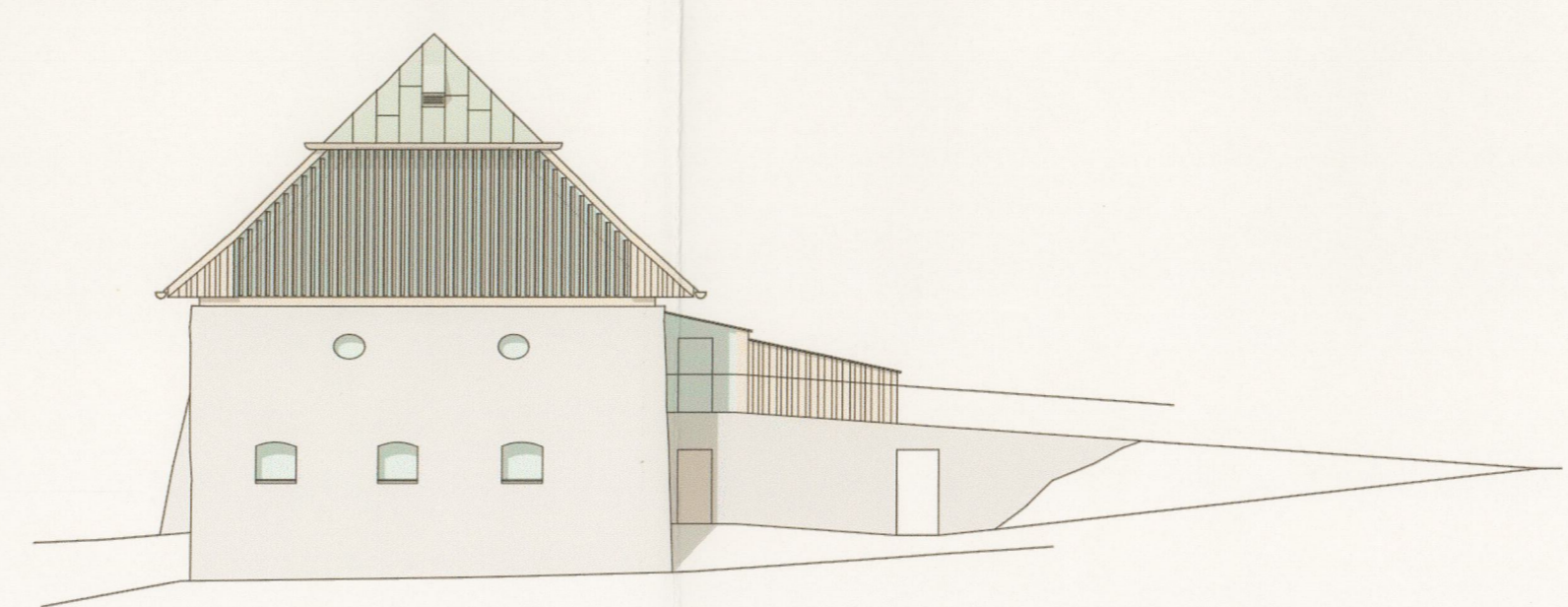
Grundriss Kindertagesstätte Obergeschoß
M 1:200



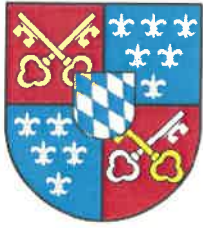
Ansicht Kindertagesstätte - Westseite
M 1:200



Ansicht Kindertagesstätte - Nordseite
M 1:200



Bauvorhaben:	Markt Berchtesgaden Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Rosenhof" 1. Änderung	
Planinhalt:	Teil F Vorhaben- und Erschließungsplan	Projekt-Nr.: N 1949 Bearbeiter: MG / TE / SL Datum: 20.10.2022 Maßstab: 1:1000 / 1:200
Vorhabens-träger:	Privatimmobilien Lorenz-Kurz-Schwab GbR Brandweg 8 83471 Schönau am Königssee und Markt Berchtesgaden Rathausplatz 1 83471 Berchtesgaden	
Verfasser:	Büro Dietmar-Nörr Landschaftsarchitekt & Stadtplaner Isarstraße 9 85417 Marzling Telefon: 08181-89 28-5 Telefax: 08181-89 28-99 E-Mail: nrt@nrt-la.de Internet: www.nrt-la.de	In Zusammenarbeit mit: Schorr Architekten Am Weichselbaum 14 83377 Vachendorf Deutschland



Markt Berchtesgaden Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ 1. Änderung

Teil D – Textliche Festsetzungen und Hinweise

von Teil A - F

Fassung vom: 20.10.2022

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt & Stadtplaner
Herrmannstraße 3
92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt

M. Sc. (TUM) S. Lebedicker

Textliche Festsetzungen

1 Grünordnung Festsetzungen

1.1 Allgemeines

- 1.1.1 Die unbebauten Flächen des Grundstückes sind zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen usw. dienen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.1.2 Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen.
- 1.1.3 Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten und nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Mindestpflanzqualität:
Hochstämme, 3xv., ew., mDb., StU 16/18
Sträucher, 3Tr., Höhe 60-100
- 1.1.4 Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist auf 10% begrenzt.
- 1.1.5 Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht.
- 1.1.6 Bei den festgesetzten Einzelbaumpflanzungen ist der Boden bis in eine Tiefe von mindestens 1,00 m zu lockern, Leitungen im Umkreis von 1,00 m zum Baumstandort sind mindestens 1,20 m tief in einem Schutzrohr zu führen.
- 1.1.7 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum eine durchwurzelbare Mindestpflanzfläche von 9 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.

1.2 Flächen für Stellplätze

- 1.2.1 Private Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belagsarten (z.B. wasserdurchlässige Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) herzustellen.

1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen)

- 1.3.1 Es besteht ein Ausgleichserfordernis von 3.715 m². Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsflächen A 1 und außerhalb des Geltungsbereiches durch die Ausgleichsfläche A 2 realisiert. Dünger und Pestizideinsatz ist unzulässig. Das Schnittgut ist nach Pflege abzufahren.

- 1.3.2 1.700 m² des Ausgleichsbedarfs werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A 1 mit Entwicklungsziel extensive Streuobstwiese umgesetzt. Die Fläche wird an den nach Osten verlegten Rosenhofweg angeglichen und mit einer autochthonen, standortgerechten Wildkräutermischung angesät. Mindestens pro 200 m² Grünfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen (Obstbäume, 3xv., ew., mDb., StU 10-12). An den Obstgehölzen ist ein Wildverbiss anzubringen. Die Pflege der Grünfläche erfolgt durch eine einschürige Mahd ab 1. Juli. Die Gehölzpflege erfolgt je nach Bedarf ca. alle 10 Jahre.
- 1.3.3 Die Herstellung der Ausgleichsflächen muss unmittelbar nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen begonnen und spätestens bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode abgeschlossen sein. Die Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.
- 1.3.4 Vermeidungsmaßnahme V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung; Baufeldräumung, Gebäudeabbruch und der Bauzeit
- Die Rodung von Bäumen und alle weiteren erforderlichen Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die Räumung des Baufeldes sowie der Abbruch des Gebäudes erfolgen ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der gesetzlich festgesetzten Brut- und Nistzeiten. Auf Nachtbauarbeiten wird verzichtet.
- 1.3.5 Vermeidungsmaßnahme V2: Vermeidung von Störungen dachstuhlbewohnender Fledermäuse
- Vor Rückkehr der Tiere aus dem Winterschlaf sind die zuvor identifizierten Hangplätze durch Folie vom Baugeschehen abzutrennen. Traditionell genutzte Einflug- und Ausflugmöglichkeiten sind zu erhalten und müssen den Tieren auch während der Arbeiten im Dachstuhl uneingeschränkt zur Verfügung stehen (keine Abdeckung durch Folien, ggf. ausschneiden). Die grundsätzliche Quartierstruktur ist zu erhalten. Wenn möglich sollten bereits genutzte Balken erhalten bzw. wieder verwendet werden, da, Duftmarken die Besiedelung vereinfachen. Änderungen des Mikroklimas werden vermieden.
- 1.3.6 CEF Maßnahme: Ausweichquartiere für Fledermäuse
- Als kurzem und mittelfristigem Ausgleich werden Fledermausbretter an Nachbargebäuden in verschiedenen Himmelsrichtungen (vor Beginn der Abbrucharbeiten) angebracht. Langfristig werden in den Neubauten dauerhaft Fledermausquartiere eingerichtet.

Ausfertigung:

Satzungsbeschluss in der Sitzung des Bauausschusses am 08.11.2022

Berchtesgaden, den 10.11.2022

Franz Rasp, Erster Bürgermeister

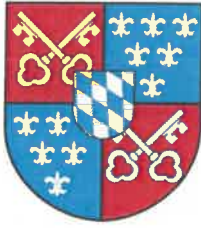


Inkrafttreten durch Bekanntmachung im Amtsblatt des LRA BGL am 15.11.2022

Berchtesgaden, den 16.11.2022

Franz Rasp, Erster Bürgermeister





Markt Berchtesgaden Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ 1. Änderung

Teil E1 – Begründung

von Teil A - F

Fassung vom: 20.10.2022

Verfasser:



Bürogemeinschaft
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt & Stadtplaner
Herrmannstraße 3
92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes

Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt

M. Sc. (TUM) S. Lebedicker

Inhalte der 1. Änderung

Der Markt Berchtesgaden hat am 15.03.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Rosenhof“ als Satzung beschlossen. Die 1. Änderung ergibt sich überwiegend durch Planungsänderungen im Bauraum 2. In dem ehemaligen Stallgebäude soll eine Kindertagesstätte entstehen. Daher müssen einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nun für die geplante Nutzung geändert werden. Weiterhin wird für die Unterbringung von Technik sowie zur Nutzung als Lagerfläche ein zusätzliches Gebäude (Bauraum 4) errichtet. Hierbei handelt es sich um einen relativ kleinen, eingeschossigen Bau.

Zudem wird der Geltungsbereich erweitert. Dies resultiert im Wesentlichen aus der Integration der Sichtdreiecke an der Locksteinstraße in den Bebauungsplan. Somit müssen diese Bereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Im Folgenden werden die Änderungen, die sich aufgrund der neuen Planungen ergeben detailliert aufgeschlüsselt:

1. Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

1.1 Bauraum 2, Denkmalgeschützter Bestand, Kindertagesstätte

Das in Bauraum 2 - wie in allen Bauräumen - festgesetzte Allgemeine Wohngebiet bleibt als Art der baulichen Nutzung bestehen. Das Gebäude in Bauraum 2 dient jedoch nicht mehr wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt als nicht störender Gewerbebetrieb, sondern wird im Rahmen der 1. Änderung zur Kindertagesstätte und damit zur Anlage für soziale Zwecke umgewandelt. Das ursprüngliche denkmalgeschützte Gebäude bleibt jedoch erhalten und wird lediglich nach Nord-Westen um einen Anbau ergänzt. Die Grundfläche des Bauraums 2 (ehemaliges Stallgebäude) ergibt sich somit nicht mehr nur aus dem Bestand, sondern wird um die Anbauflächen erweitert. Das Dach des Gebäudes wird durch eine neuere, steilere Dachkonstruktion mit heutigen Dämmstandards ersetzt. Auch um mehr nutzbaren Raum zu erhalten wird die maximal zulässige Wandhöhe des Stallgebäudes in der 1. Änderung von 8,00 m auf 9,00 m erhöht. Ebenso wird die zulässige Dachneigung von 25°- 30° im Ursprungsbebauungsplan auf 42°- 49° erhöht, da aus den gleichen Gründen ein steileres Satteldach geplant ist. Die Umplanungen sind mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Stand 1. Änderung



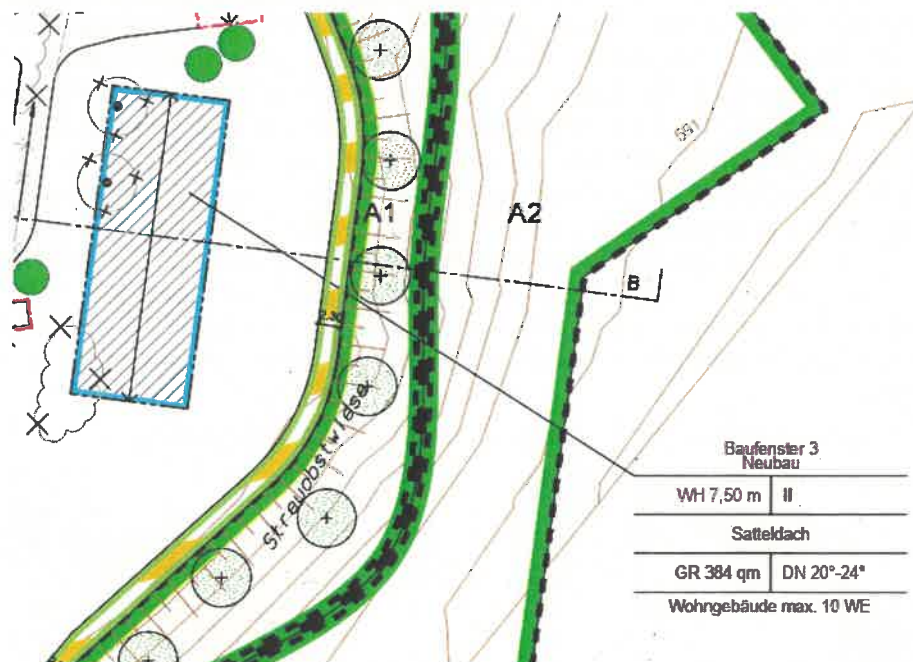
- Änderung der Baugrenzen

- Änderung des Baukörpers
- Änderung der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Bauraum von nicht störendem Gewerbebetrieb zu Anlage für soziale Zwecke / Kindertagesstätte
- Erhöhung der maximal zulässigen GR von 517 m² auf 750 m²
- Erhöhung der maximal zulässigen Wandhöhe von 8,00 m auf 9,00 m
- Änderung der zulässigen Dachneigung von 25 - 30° auf 42 - 49°
- Zulässig sind Zaunanlagen / Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zur Einfriedung der Kindertagesstätte
- Zulässig sind Spielgeräte (bauliche Anlagen), die der Kindertagesstätte dienen

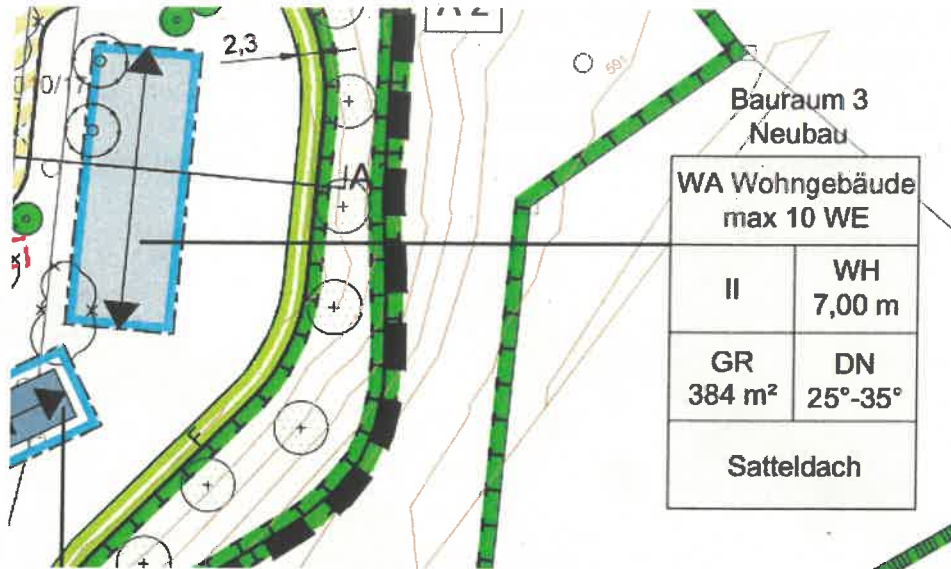
1.2 Bauraum 3, Neubau, Wohngebäude

Als Reaktion auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in der frühzeitigen Beteiligung wird die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe, sowie die maximal beziehungsweise minimal zulässige Dachneigung des Neubaus an den Rosenhofstadel angeglichen. Durch die Verringerung der maximal zulässigen Wandhöhe liegt der Traufpunkt des Neubaus deutlich unter dem des Rosenhofstadels. Der Neubau ordnet sich optisch unter. Das Ensemble des Dreiseithofes wird somit weiterhin durch den Rosenhofstadel geprägt.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Stand 1. Änderung



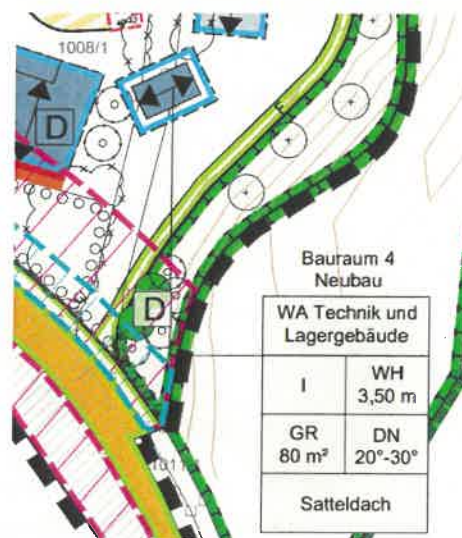
- Änderung der maximal zulässigen Wandhöhe von 7,50 m auf 7,00 m.
- Änderung der zulässigen Dachneigung von 20°-24° auf 25°-35°

1.3 Bauraum 4, Neubau, Technik- und Lagergebäude

Zur Unterbringung von Technik sowie zur Nutzung als Lagerfläche wird ein zusätzliches Gebäude in Bauraum 4 errichtet. Die Ausrichtung des einstöckigen Gebäudes fügt sich in das Ensemble des Dreiseithofes ein. Mit der maximal zulässigen Wandhöhe von 3,50 m und der maximal zulässigen Grundfläche von 80 m² ordnet es sich den übrigen Gebäuden unter. Für das Technik- und Lagergebäude wird ebenfalls ein Satteldach festgesetzt.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Stand 1. Änderung



2. Einrichtung von Flächen für Sport und Spielanlagen

Die Nutzungsänderung in Bauraum 2 von nicht störendem Gewerbebetrieb zur Kindertagesstätte als Anlage für soziale Zwecke macht ebenso Änderungen im Außenbereich der geplanten Kindertagesstätte notwendig. Für die Planung der Freifläche wird mittels Festsetzung durch Planzeichnung eine Fläche umgrenzt, in der Zaunanlagen / Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m und Spielanlagen zulässig sind.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan Stand 1. Änderung

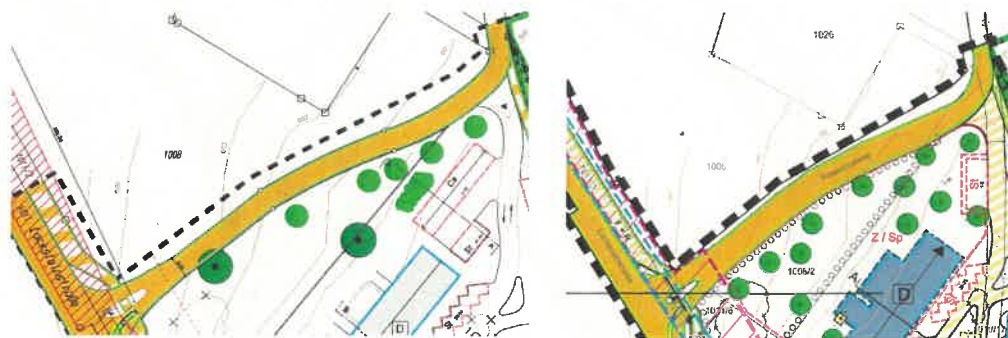


- Festsetzung einer Umgrenzung von Flächen für Zaunanlagen / Einfriedung und Spielanlagen (rote Strichellinie)

3. Änderung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Der Rosenhofweg als öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Bereich wurde neu vermessen, die so entstandene neue Abgrenzung der Straße wurde in der 1. Änderung übernommen.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan Stand 1. Änderung



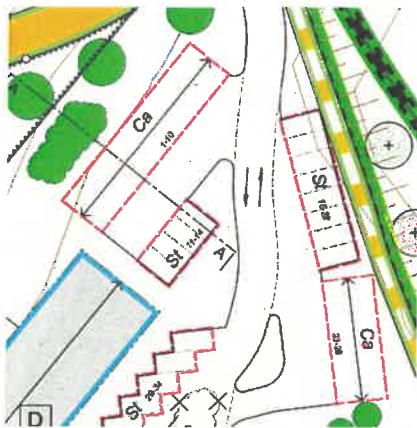
- Verbreiterte Festsetzung des Rosenhofweges anhand neuer Vermessungsdaten

4. Änderungen der Stellplatzflächen

Der Stellplatzbedarf wurde im Rahmen der 1. Änderung erneut geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die geplanten Stellplätze 1-10 beziehungsweise 11-14 auf insgesamt fünf Stellplätze reduziert werden können. Aufgrund des verringerten Bedarfes können die Stellplätze gedreht werden und direkt an die Erschließungsstraße anschließen. Ein Carport wird für diese Stellplätze nicht mehr benötigt. Das zweite Carport der Stellplätze 23-28 im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beziehungsweise 14-19 in der 1. Änderung wird ebenfalls in eine nicht überdachte Stellplatzfläche umgewandelt. Dies erfolgt als Reaktion auf die Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege in der frühzeitigen Beteiligung.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Stand 1. Änderung



- Umwandlung beider Carports in nicht überdachte Stellplatzflächen
- Reduzierung der Stellplätze 1-14 auf die Stellplätze 1-5
- Drehung der Stellplätze 1-5 entlang der Erschließungsstraße

5. Grünordnung

Im Außenbereich der Kindertagesstätte wurde ein Freiflächenplan erstellt (siehe Teil F: Vorhaben- und Erschließungsplan). Die durch Planzeichen 4.1 festgesetzten *Bäume zu pflanzen* wurden entsprechen dieser Planung angepasst. Zum Zeitpunkt der Erstellung der 1. Änderung war von den durch Planzeichen 4.4 festgesetzten *Bäumen zu erhalten* lediglich ein Baum vorhanden. Die zu erhaltenden Bestandsbäume werden dementsprechend in der Planzeichnung angepasst. Das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte *Gehölz flächig zu pflanzen* entfällt zu Gunsten der im Freiflächenplan vorgesehenen Bäume.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Stand 1. Änderung



- Ergänzung der festgesetzten Bäume zu pflanzen entsprechend der Freiflächenplanung
- Wegfall der Pflanzbindung "Gehölze flächig, zu pflanzen" im Bereich der Stellplätze zu Gunsten geplanter Bäume zu pflanzen.
- Aktualisierung der Bäume zu erhalten an die tatsächliche Bestandssituation

6. Änderung des Geltungsbereiches

Die geforderten Sichtdreiecke sind vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen worden. Die Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeder Art (Bepflanzung, Bebauung, Stapelung, Zäune usw.) freizumachen und freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Gemeindestraße ragen.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan Stand 1. Änderung



- Vergrößerung des Geltungsbereiches um die Sichtdreiecke

7. Denkmalpflege / Archäologie

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind der Bauherr und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Demnach sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Im Süd-Osten des Geltungsbereiches wurde das Rosenhof-Kreuz als Baudenkmal mit in die Planzeichnung aufgenommen.

Stand rechtsverbindlicher Bebauungsplan



Stand 1. Änderung



- Aufnahme des Rosenhof-Kreuzes in die Planzeichnung; Kennzeichnung als Baudenkmal

8. Umweltbericht

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

Er gliedert sich in mehrere abgestufte bzw. aufeinander aufbauende Teile und wird begleitend zum Bauleitplanungsverfahren laufend ergänzt und aktualisiert.

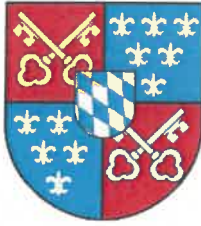
Der Umweltbericht beinhaltet die Raumempfindlichkeitsanalyse sowie die Auswirkungsprognose mit Beurteilung der Umweltverträglichkeit unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Einwände des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Er ist den Verfahrensunterlagen als eigenständiger Textteil beigelegt.

Aufgestellt:

Marzling, Oktober 2022

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner





Markt Berchtesgaden Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Rosenhof“ 1. Änderung

Teil E2 – Umweltbericht

von Teil A - F

Fassung vom: 20.10.2022

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

In ständiger Zusammenarbeit mit:



Martin Gebhardt
Architekt & Stadtplaner
Herrmannstraße 3
92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) T. Ehnes

M. Sc. (TUM) S. Lebedicker

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung.....	3
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	3
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden	4
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	4
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	4
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	5
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.....	5
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	5
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	5
2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	5
2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	5
2.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)	6
3	Sonstige Umweltauswirkungen.....	7
3.1	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	7
3.2	Abfallwirtschaft.....	7
3.3	Eingesetzte Technik und Stoffe	7
3.4	Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete	7
4	Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung	7
5	Prüfung der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung	8
6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten	9
7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
8	Zusätzliche Angaben	9
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	9
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	9
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	10

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bebauungsplanänderung

Der Markt Berchtesgaden hat am 15.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Die 1. Änderung ergibt sich überwiegend durch Planungsänderungen im Bauraum 2. In dem ehemaligen Stallgebäude soll eine Kindertagesstätte entstehen. Daher müssen einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes nun für die geplante Nutzung geändert werden. Weiterhin wird für die Unterbringung von Technik sowie zur Nutzung als Lagerfläche ein zusätzliches Gebäude (Bauraum 4) errichtet. Eine Änderung des Geltungsbereiches resultiert im Wesentlichen aufgrund der Integration der Sichtdreiecke an der Locksteinstraße in den Bebauungsplan. Somit sollen diese Bereiche von baulichen Anlagen freigehalten werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht resultieren hieraus keine neuen Umweltauswirkungen. Im Bereich des Rosenhofweges wird die Fahrbahn verbreitert. Die Erweiterung ist bereits genehmigt und umgesetzt, so dass dies eine Anpassung an die Bestandssituation darstellt. Weiterhin kommt es im Zuge der Bebauungsplanänderung zu geringfügigen Änderungen der inneren Erschließung sowie der Begrünung. So werden flächige Gehölzpflanzungen teilweise zurückgenommen, gleichzeitig wird die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume erhöht. Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze kann um 9 Stück reduziert werden. Insgesamt resultieren aus diesen Änderungen keine zusätzlichen Projektwirkungen.

Durch die geplanten Änderungen vergrößert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1,65 ha auf 1,98 ha.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Für den rechtskräftigen Bebauungsplan liegt bereits ein Umweltbericht vor. Vorliegende Unterlage konzentriert sich daher auf die Umweltauswirkungen, die aus der Änderung resultieren.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgte eine detaillierte Auswertung der maßgeblichen Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne. Berücksichtigt wurden insbesondere:

- Landesentwicklungsprogramm
- Regionalplan
- Arten- und Biotopschutzprogramm Berchtesgadener Land
- Flächennutzungsplan

Im Zuge der Bebauungsplanänderung sind keine Konflikte mit oben genannten Fachgesetzen und Fachplänen zu erwarten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

Geänderte Umweltauswirkungen resultieren in erster Linie durch die Unterbringung eines Kindergartens und die damit verbundenen geänderten Schallimmissionen. Schallimmissionen, die von Kindergärten ausgehen sind als sozialadäquater Lärm zu bewerten. Nach § 22 Absatz 1a BImSchG stellen Kindergartenlärm und Geräusche, die von Spielplätzen und ähnlichen Einrichtungen ausgehen, in der Regel „keine schädliche Umwelteinwirkung“ dar.

Für den bestehenden Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung (IB BKK vom 24.05.2016) vor. Danach kann im Bereich des nun geplanten Kindergartengebäudes der Orientierungswert der DIN 18005-1 Bbl. 1 für die Tagzeit im WA in Höhe von 55 dB(A) auch am meistbetroffenen Geschoss eingehalten werden. Eine eventuelle Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kann hingegen im Bereich der Freispielfläche nicht ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung der zeitlich begrenzten Nutzung der Freispielfläche sowie der negativen Auswirkungen einer Schallschutzwand auf die Belange des Denkmalschutzes werden im Zuge der Abwägung keine weiteren Maßnahmen ergriffen.

Die Erholungseignung und Erholungsnutzung bleiben unverändert. Insgesamt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Bebauungsplanänderung kommt es in geringem Umfang zu zusätzlichen Überbauungen bzw. Versiegelungen. Diese resultieren im Wesentlichen aus der Vergrößerung des Bauraums 2 sowie des neuen Bauraums 4. Insgesamt vergrößert sich die zulässige Grundfläche um rund 350 m². Betroffen sind hiervon Flächen von geringer (artenarme Säume, versiegelte Flächen) und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (mäßig artenreiches Feuchtgrünland). Die zusätzlichen Eingriffe sind bereits über die bestehende Eingriffsermittlung des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgedeckt (siehe Kap. 4). Die Umplanungen der inneren Erschließung führen zu keinen neuen oder zusätzlichen Beeinträchtigungen. Auch sind keine weiteren Biotope nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG von den Umplanungen betroffen.

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten wurden für den rechtskräftigen Bebauungsplan im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Danach werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung führt zu keiner Neubewertung der artenschutzrechtlichen Belange.

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Der Anteil überbauter und versiegelter Flächen wird sich im Zuge der Bebauungsplanänderung geringfügig erhöhen (siehe Kap. 2.2). Darüber hinaus sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Hier nicht relevant.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Niederschläge sollen möglichst innerhalb des Geltungsbereichs versickern, dafür wird der Anteil an versiegelten Flächen geringgehalten. Neben der Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, wird festgesetzt, dass private Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belagsarten herzustellen sind.

Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf die im östlichen Teil des Geltungsbereiches liegenden Gräben. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Hier nicht relevant.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Die Planänderungen haben keine Wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Unter Berücksichtigung der guten Durchgrünung sowohl im Geltungsbereich als auch im Umfeld, hat der Wegfall der kleinflächigen Bepflanzung im Bereich des Carports keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die Belange des Landschaftsschutzgebietes LSG-00383.01 „Rostwald/Stanggaß“ werden in Kap. 5 erläutert.

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Von den Umplanungen ist im Bereich von Bauraum 2 auch denkmalgeschützter Bestand betroffen und erfolgten in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (schutzgutübergreifend)

Bei Nichtdurchführung würden die bisherigen bauplanungsrechtlichen Regelungen weiter gelten. Die naturschutzfachlichen Auswirkungen sind bereits im Umweltbericht zum rechtskräftigen Bebauungsplan dargelegt.

3 Sonstige Umweltauswirkungen

3.1 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Eine besondere Anfälligkeit gegenüber Starkniederschlägen bzw. Überflutungen aufgrund der Nähe zu dem namenlosen Graben (Weiherbach – Seitengewässer) ist nicht gegeben. Der Graben verläuft Richtung Süd-Osten in einem Geländeeinschnitt. Dieser relativ breite Einschnitt ist an den Höhenlinien im Planteil der gegenständlichen Bebauungsplanänderung gut ablesbar. Die Gebäude im Geltungsbereich liegen auf einem annähernd ebenen Plateau auf ca. 598,50 üNN. Der Graben läuft relativ stark geneigt bergab - im Bereich nahe des Planungsgebietes von ca. 599,00 üNN auf 591,00 üNN. Eine Überschwemmungsgefahr bei Starkniederschlagsereignissen für den Änderungsbereich geht daher vom Graben nicht aus, da das Niederschlagswasser der tieferliegenden Senke folgen wird und nicht das höherliegende Plateau fluten wird.

Ein erhöhtes Unfallrisiko ist nicht zu erkennen.

3.2 Abfallwirtschaft

Hier nicht relevant.

3.3 Eingesetzte Technik und Stoffe

Hier nicht relevant.

3.4 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine weiteren Vorhaben bzw. Plangebiete.

4 Bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine detaillierte Eingriffsermittlung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) durchgeführt, die den gesamten Geltungsbereich berücksichtigt. Das Ausgleichserfordernis von 3.715 m² kann innerhalb bzw. auf östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen umgesetzt werden.

Die bestehende Eingriffsermittlung deckt auch die gegenständlichen Änderungen, insbesondere die Erweiterung im Bereich Bauraum 2 sowie den neuen Bauraum 4 bereits mit ab. Die Einstufung des Gebietes erfolgte nach der Eingriffsschwere und wurde entsprechend der Vorgaben des Leitfadens nach „Typ B“ angegeben. Die Eingriffsschwere ändert sich durch die geplanten Änderungen nicht, sodass eine Änderung der Ausgleichsfaktoren nicht erforderlich ist.

Die Erweiterung des Rosenhofweges ist ebenfalls bereits über die bestehende Eingriffsermittlung abgedeckt. Unabhängig davon ist dieser bereits genehmigt und umgesetzt, so dass dieser Eingriff nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ohnehin nicht ausgleichspflichtig im Rahmen des Bebauungsplan-Änderungsverfahrens ist. Die Vergrößerung des Geltungsbereiches aufgrund der Integration der Sichtdreiecke führt ebenfalls zu keinem zusätzlichen Ausgleichserfordernis. Diese Bereiche sind von baulichen Anlagen freizuhalten, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Eine Anpassung der Eingriffsermittlung und damit verbundene Änderung bzw. Vergrößerung der Ausgleichsflächen ist daher nicht notwendig.

5 Prüfung der Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 7 der Landschaftsschutzgebietsverordnung

Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes LSG-00383.01 „Rostwald/Stanggaß“ wurde für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine Befreiung, gemäß § 7 LSG-VO i. V. m. § 67 Abs. 1 BNatSchG von den Verboten des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ unter Mitwirkung des Naturschutzbeirates (Sitzung vom 12.05.2016) in Aussicht gestellt und mit Bescheid vom 15.05.2018 erteilt.

Die nun geplanten Änderungen werden von diesem Bescheid jedoch nicht abgedeckt und es bedarf daher einer neuen Befreiung.

Grundsätzlich kann nach § 7 LSG-VO eine Befreiung erteilt werden, wenn

- „1. überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder*
- 2. die Befolgung des Verbots zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayer. Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ (§ 3) vereinbar ist oder*
- 3. die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.“*

Aus fachgutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen entsprechend § 7 Abs. 1 LSG-VO hierfür gegeben. Primäres Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Errichtung eines Kindergartens. Das allgemeine Wohl ist aufgrund des ganz erheblichen Gewichtes und des hohen öffentlichen Interesses des Vorhabens gegeben. Die Notwendigkeit an zusätzlichen Kindergartenplätzen ist unter Berücksichtigung der aktuell schon begrenzten Kapazitäten und des kontinuierlichen Bevölkerungszuwachses im Landkreis Berchtesgaden eindeutig. Mit der Umsetzung des Vorhabens wird die maximal zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches und somit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes um 350 m² erhöht. Betroffen sind hiervon überwiegend Flächen geringer bzw. in Teilbereichen mittlerer Bedeutung. Unter Berücksichtigung der relativ guten Biotopausstattung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes und auch im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes überwiegt das öffentliche Interesse an dem Bau des Kindergartens die Verbote nach § 4 der LSG-VO.

6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hier nicht relevant.

8 Zusätzliche Angaben

8.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Datengrundlagen. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Hier nicht relevant.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Berchtesgaden hat am 15.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Mit der Planungsänderung soll die Unterbringung einer Kindertagesstätte in Bauraum 2, dem ehemaligen Stallgebäude des Rosenhofs ermöglicht werden.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind mit der Bebauungsplanänderung keine erheblichen zusätzlichen naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen verbunden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind insgesamt gering. Schallimmissionen, die von Kindergärten ausgehen sind als sozialadäquater Lärm zu bewerten. Es kommt zu keiner zusätzlichen Inanspruchnahme gesetzlich geschützter Biotopbestände. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ wird eine erneute Befreiung von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung beantragt. Eine Änderung der bauplanungsrechtlichen Eingriffsermittlung ist nicht notwendig.

Aufgestellt:
Marzling, Oktober 2022

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

