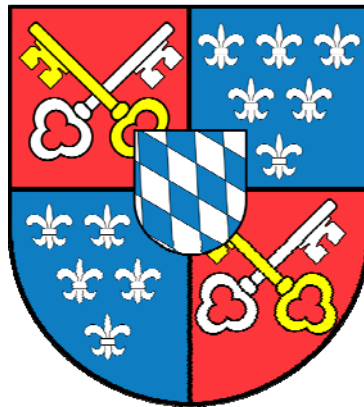


München, 03.02.2020

Markt Berchtesgaden

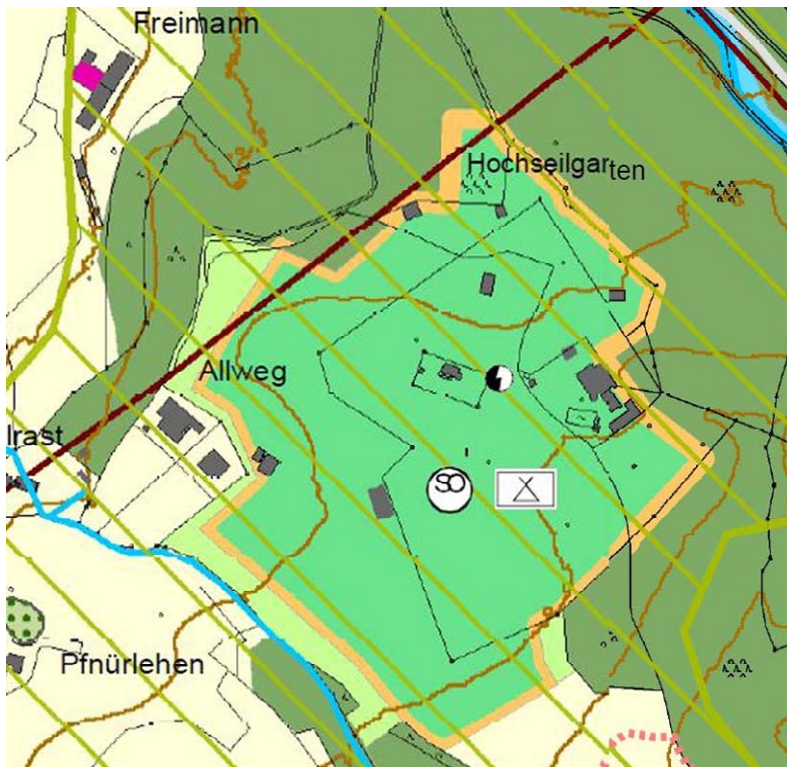


Teil C: Begründung mit integriertem Umweltbericht

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung – Nr. 26 “Campingplatz Allweglehen“
vom 3.02.2020**

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet umfasst einen bestehenden Campingplatz der im Jahr 1962 eröffnet wurde. Es gab diverse Baugenehmigungsverfahren im Zuge der Erweiterungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen. Die baurechtliche Absicherung wurde erst durch die Einbindung des Planungsgebietes in den Flächennutzungsplan vorbereitet und soll nun durch die Aufstellung des Bebauungsplanes abgeschlossen werden. Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan vom 14.03.2017 weist hier eine Sondergebiet Camping aus.



Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab

2. Grundlagen

2.1 Ausgangssituation

Das Allweglehen wurde erstmals namentlich erwähnt im Jahre 1645. Damals noch ein Bauernhof, war es bereits im Besitz der Familie Fendt.

Josef und Helmut Fendt suchten schon immer eine Möglichkeit der selbständigen unternehmerischen Tätigkeit und verwirklichten dies durch die Gründung einer Kiesgrube.

Dadurch entstanden die ersten abgestuften ebenen Flächen, die jetzigen Aufstellflächen für mobile Campingeinrichtungen. Auf Betreiben von Helmut Fendt begann 1960 die Umgestaltung der Kiesgrube zum Terrassencampingplatz, der 1962 offiziell eröffnet wurde. Im Jahr 1964 wurde das Angebot um ein Restaurant erweitert und seit 1970 rundet ein

beheizter Swimmingpool das Campingplatzangebot ab. Im Jahr 2005 übernahm der Sohn Thomas Fendt die Geschäftsführung und renovierte im Jahre 2010 das Campingrestaurant im bayerischen Stil. Im Frühjahr 2011 wurde ein neues Sanitärgebäude im unteren, südlichen Bereich eröffnet und der Campingplatz um 17 Panoramaplätze erweitert. Im Herbst 2012 wurden einige Wege neu asphaltiert und an Weihnachten 2012 wurde ein als Holzbau errichtetes Gebäude als Rezeption/Verwaltung in Betrieb genommen. Seit Januar 2013 wird der Energiebedarf über ein Blockheizkraftwerk, sowie Photovoltaikanlage und Solarthermieanlagen im Jahresdurchschnitt mit 65 % gedeckt.

Im Jahr 2014 wurde Mobilheime in Holzbauweise auf unserem Camping-Resort Allweglehen aufgestellt. Die Mobilheime befinden sich im südlichen Bereich der Anlage und bieten einen freien Blick auf das Watzmannmassiv. Ein Mobilheim bietet Platz für maximal 6 Personen und beinhaltet eine vollständig ausgestattete Küche.

Mit der Eröffnung Mai 2017 des Neubaus der Sanitäranlagen, mit Saunagarten/ SPA- und Außenpool wurde der Komfort nochmals erhöht und kann nun Energie effizienter bewirtschaftet werden, sodass durch die Wärmerückgewinnung keinen weiteren Energiebedarf gegenüber der vorigen einfachen Sanitärgebäude mit beheizten Pool benötigen.

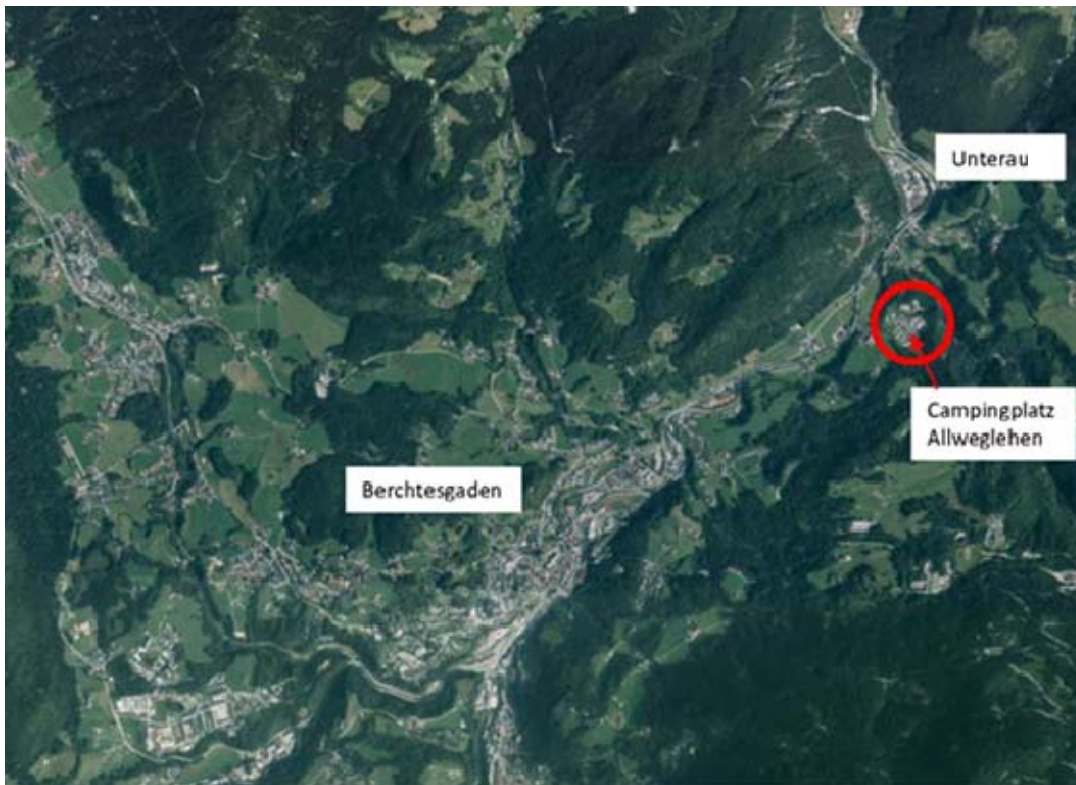
Derzeit gibt es 144 Stellplätze für Zelte, Wohnwägen oder Wohnmobile und zusätzlich 21 Wohnmobilstellplätze sowie 10 Mobilheime in unterschiedlichen Größen.

Die Übernachtungszahlen des Campingplatzes zeigen eine deutlich steigende Tendenz auf:

Jahre	Übernachtungen
2011	34.000 Person
2012	42.000
2013	45.000
2014	56.000
2015	75.000
2016	68.000 (Bauphase Neubau Sanitäranlagen mit SPA und Pool)
2017	80.000
2018	95.000
2019	Zahlen liegen noch nicht vor, dürften über den Übernachtungszahlen von 2018 liegen

2.2 Beschreibung Planungsgebiet

2.2.1 Lage im Gemeindegebiet



Luftbild Auszug BayernAtlas

2.2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Geltungsbereich SO Camping des gültigen Flächennutzungsplans.

2.2.3 Verkehr

Das Plangebiet ist über die gewidmete Ortsstraße Allweggasse erschlossen. Die Allweggasse mündet nach ca. 600 m in die Salzburger Straße B 305 südlich von Unterau.

2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation (pnV)

Potentielle natürliche Vegetation, LfU, Suck & Bushardt, 2012: „Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich mit Blaugras-Buchenwald sowie punktuell auch Alpendorst-Tannenwald“

2.2.5 Reale Vegetation und Nutzungen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt von der Nutzung des bestehenden Campingplatzes. Im Norden, im Bereich des ehemaligen Waldseilgartens, befindet sich ein waldartiges Areal, in welchem eine Stellplatzanlage für 9 Wohnmobile vorgesehen ist. Im Westen, im Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnhauses, ebenso wie im Süd-Westen, im Bereich der geplanten Stellplatzflächenerweiterung, ist Grünland mit Pferdekoppelnutzung vorzufinden. Im mittleren Abschnitt, zwischen dem Lagerplatz und dem Wochenendhaus, ist 2009 ein Steilwiesenhang als Ausgleichsfläche für Erweiterungsmaßnahmen ausgewiesen worden.

Zwischen den Stellplatzebenen befinden sich jeweils Wiesenböschungen. Die Stellplatzgassen sind sehr licht mit Bäumen überstellt.



Luftbild Auszug BayernAtlas mit Darstellung des Geltungsbereiches und der festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches.

2.2.6 Bewertung der Umgebungssituation aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Schwerpunktgebiet für den Biotopverbund von Mager- und Extensivwiesen (lt. Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis BGL). Das hohe Biotopentwicklungspotenzial für diese Biotoptypen kann im Rahmen der

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen gefördert und ein Beitrag zum Aufbau und Stärkung dieses gemeindeübergreifenden Biotopverbundes geleistet werden.

3. Planungsziele

3.1 Maßnahmen

Das Planungsziel umfasst zum einen die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzes innerhalb des Sondergebiets Campingplatz gem. §10 BauNVO durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum anderen soll es planungsrechtlich die Rahmenbedingungen für die nur noch untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten (zusätzliche Stellplatzfläche im Süd-Westen, das Betriebsleiterwohnen und 9 zusätzliche Wohnmobilstellplätze) festlegen. Zusätzlich können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes noch Minimierungsmaßnahmen zur Sicherung umweltrelevanter Belange wie die Festsetzungen zu den Bestandsbäumen und neu zu pflanzenden Bäumen und der Anlage von Stellplatzflächen als Schotterrasen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Die getroffenen textlichen Festsetzungen zum Art und Maß der baulichen Nutzung dienen einerseits der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden und werden andererseits den gestalterischen und funktionalen Ansprüchen eines gehobenen Campingplatzstandortes gerecht. Die getroffenen textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzungen dienen der klaren und eindeutigen Festlegungen der zulässigen Nutzung der Gebäude im Geltungsbereich und dienen dem Zweck des Sondergebietscharakters.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, Wandhöhe, Vollgeschosse und der maximal zulässigen Wandhöhen der Gebäude wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Die Grundflächen wurden zur besseren Transparenz in zwei Kennzahlen aufgeteilt. Die GR1 beschreibt die Grundfläche des Baukörpers ohne Balkone und Vordächer. Die GR2 regelt das zulässige höchst Maß der Balkone und Vordächer. Bei den Haustypen bleibt es möglich zusätzliche Flächen für Überdachungen oder Balkone über die GR 1 zu generieren.

Es ergibt sich hier eine Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 1.760 m² als Höchstmaß, hierbei sind jedoch die Grundflächen des § 19 Abs. 4 BauNVO nicht ent-

halten. Aufgrund der hohen Flächenanteile gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die mit der betriebsbedingten Nutzung eines Campingplatzes einhergehen sind die notwendigen Flächen festgesetzt, nicht jedoch in der GR1 und GR2 enthalten.

Zur Veranschaulichung des Verhältnisses der mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen zur Gesamtflächen und der Maßgabe des § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO sind nachstehend die Kennzahlen zusammengefasst:

GR1 und GR2:	1.760 m ²
Nebenanlagen Gebäude:	549 m ²
Nebenanlagen Versorgung	102 m ²
Pool	140 m ²
Freischankfläche	313 m ²
Stellplätze PKW	368 m ²
Stellflächen einschl. WOMO	18.591 m ²
Straßen- und Wegeflächen	12.595 m ²
Summe:	34.418 m²

Gesamtfläche SO: 64.656 m²

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Flächen ergibt sich daraus eine **GRZ von 0,53**. Gemäß §17 Abs. 1 BauNVO ist in Sondergebieten eine GRZ bis 0,8 zulässig, dies wird somit weit unterschritten.

Von dem Haustyp 4 abgesehen, dienen die vorgenannten Festsetzungen der Sicherung des Baurechts der Bestandsgebäude. Ziel ist es, die Campingplatz- und Gastronomienutzung klar zu definieren und gleichzeitig eine für die Region nicht gewünschte weitere Zunahme an Zweitwohnungen zu verhindern. Mitarbeiterwohnen ist nur im Bestandsgebäude Haustyp 1 zulässig, zusätzlich ist ein Gebäude für den Betriebsleiter zulässig. Die Festsetzungen der Haustypen 1 / 2 / 3 / 4 / 6 betreffen Gebäude des Campingplatzes. Das Wochenendhaus aus den 60iger Jahren auf dem Flurstück FLNR. 285/2 wurde als Bestand festgesetzt, auch wenn es dem Ziel des Sondernutzungsgebietes Camping widerspricht und den Zielen des Markt Berchtesgadens widerspricht. Wünschenswert wäre es, wenn die Wochenendhausnutzung zugunsten einer dem Campingplatzbetrieb entsprechenden Nutzung in Zukunft zugeführt werden könnte.

Aufgrund des zum Teil stark geneigten Geländes wurde die Wandhöhe auf den jeweils tiefsten Punkt der Geländeoberfläche festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe ist durch das natürlich abfallende Gelände geprägt.

Verkehrsanlagen und Stellplätze:

Die Festsetzungen der Stellplatzflächen dienen der Sicherung zur Aufstellung von mobilen Freizeitunterkünften wie Zelte, Wohnmobile, Wohnwagen (Caravans), Mobilheime sowie der PKW-Stellplätze die für die zugelassene Nutzung benötigt werden. Zusätzlich ist als Minimierungsmaßnahme festgelegt, dass die Stellplatzflächen mit Schotterrasen zu begrünen sind.

3.2 Grünordnungsplanung

3.2.1 Grünflächen

Der nicht durch bauliche Anlagen geprägte dargestellte Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt. Bei der Ausweisung als öffentliche / private Grünfläche kommt es auf den überwiegenden Nutzerkreis an. Kann eine Grünfläche von einem zumindest in der Theorie nicht begrenzten Kreis von Personen genutzt werden, ist die Grünfläche öffentlich. Da es sich bei der Planung um einen privaten Campingplatz mit kontrolliertem Zugang und Nutzungsaufgaben (Campingplatzordnung) handelt, wird von einer beschränkten Anzahl an Nutzern ausgegangen und eine private Grünfläche ausgewiesen. Die Grünflächen sind als extensive Wiesenflächen zu pflegen, mit Bäumen gem. der Planzeichnung zu überstellen und die naturnahen Hecken zu erhalten bzw. zu bepflanzen.

Die bestehenden Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Bäume sind in der Planzeichnung eingetragen. Bei Abgang bzw. wenn aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Bäume gefällt werden müssen, sind diese gem. der Liste §12.1 Abs. 2 zu ersetzen.

3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

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 Aufstellung.

Zur Beurteilung der Bedeutung 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 ist für die Bewertung in vier Teilbereiche gegliedert. Dies ist der Tatsache der aktuellen Nutzung bzw. der Differenzierung unterschiedlicher Lebensraumtypen geschuldet.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung in die verschiedenen Teilbereiche auf:



Fläche:	Teilbereich 1 Wohnmobilstellplätze =	1.688 m ²
	Teilbereich 2 Betriebsleiterwohnen =	650 m ²
	Teilbereich 3 zusätzliche Stellplatzfläche	1585 m ²

3.2.3 Bewertung von Natur und Landschaft

Um der jeweiligen Kategorie einen aus dem vorgegebenen Schwankungsbereich nachvollziehbaren Faktor zur Flächenberechnung zu verleihen, wird gemäß der „Liste 1a-c:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) ermittelt.

Teilbereich I

Die Fläche liegt im Bereich des ehemaligen Hochseilgartens

Boden: anthropogen überprägter Boden, Stellflächen für Unterstand und Bauwagen (gem. Bauantrag BV669/10) unterer Wert K2

Landschaftsbild unterer Wert K2

Lichte, anthropogen genutzte waldartige Fläche mittlerer Wert K2

Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterer Wert K2

Eingriffsschwere: GRZ <0,35 Feld B II

Teilbereich II

Boden: anthropogen überprägter Boden unterer Wert K2

Extensive Wiesenfläche - Pferdekoppel unterer K2

Landschaftsbild: Umfeld Campingplatz unterer Wert K2

Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild unterer Wert K2

Eingriffsschwere: GRZ >0,35 (da Umgriff Baukörper, Wegeflächen und Baugrube) Feld A II

Teilbereich III

naturnaher Wald, junge-mittlere Altersstadien, zum Teil naturnaher Altbestand.

unterer Wert K3

Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

unterer Wert K3

Eingriffsschwere: Typ B, intensive Durchgrünung

Feld B II

3.2.4 Minimierungsmaßnahmen

Mitarbeiterwohnen

Ein zusätzliches Baurecht besteht für das geplante Betriebsleiterwohngebäude, sowie für 9 Wohnmobilstellplätze und die zusätzliche Stellplatzflächen mit seinen Wegeerschließungsmaßnahmen, diese sind entsprechend in die Landschaft einzubinden. Als Minimierungsmaßnahme sind nachstehende Punkte in die Festsetzung eingeflossen:

- Pflanzung von 76 Bäumen und Erhalt von 54 freistehenden Bäumen entsprechend der Plandarstellung und der textlichen Festsetzung.
- Festsetzung, dass alle Stellplatzflächen als Schotterrasen auszubilden sind.
- Die Böschungflächen zwischen den Stellplatzebenen sind als extensive Wiesenflächen zu pflegen und durch die Mähgutentnahme abzumagern. Bei Neuanlage sind die Wiesenflächen mit autochthonem Saatgut anzusäen.
- Abflussentschleunigung und Versickerung von Niederschlagswasser durch Rigolenanlagen.
- Extensive Dachbegrünung auf Flachdächern

3.2.5 Kompensationsflächenermittlung

Teilbereich I = Feld BII unterer Wert

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,5

Kompensationsbedarf $1.688 \text{ m}^2 \text{ m}^2 \times 0,50 = 844 \text{ m}^2$

Teilbereich II = Feld AII unterer Wert

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen hier vor allem hervorgehoben die extensive Dachbegrünung

650 m² x Minimierungsfaktor 0,7 = 455 m²

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,80

Kompensationsbedarf 455 m² x 0,80 = 364 m²

Teilbereich III = Feld BIII unterer Wert

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen hier vor allem hervorgehoben die Ausbildung der extensiven Wiesenflächen und der CEF-Maßnahme:

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,5

Kompensationsbedarf 1.585 m² x 0,5 = 793 m²

Zusammenfassung Kompensationsbedarf:

Teilfläche 1	844 m ²	
Teilfläche 2	364 m ²	
Teilfläche 3	793 m ²	
Ausgleichsfläche gesamt	2.001 m²	Bedarf
Ausgleichsflächen	2.242 m²	festgesetzt

4. Umweltbericht

4.1 Einführung

4.1.1 Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

§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.

4.1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzes innerhalb des Sondergebiets Campingplatz gem. §10 BauNVO durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum anderen soll es planungsrechtlich die Rahmenbedingungen für die nur noch untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten (zusätzliche Stellplatzfläche im Süd-Westen, das Betriebsleiterwohnen und 9 zusätzliche Wohnmobilstellplätze) festlegen. Der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan und somit im Bebauungsplan des Sondergebiets ist sehr eng um den bestehenden Campingplatz gefasst, sodass die Entwicklungsmaßnahmen sehr eingeschränkt sind und eine Standortdiskussion hierdurch nicht geführt werden kann.

4.2. Zusammenfassende Beschreibung des Vorhabens

Das Planungsziel umfasst zum einen die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzes innerhalb des Sondergebiets Campingplatz gem. §10 BauNVO durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes und zum anderen soll es planungsrechtlich die Rahmenbedingungen für die nur noch untergeordneten Erweiterungsmöglichkeiten (zusätzliche Stellplatzfläche im Süd-Westen, das Betriebsleiterwohnen und 9 zusätzliche Wohnmobilstellplätze) festlegen. Zusätzlich können durch die Aufstellung des Bebauungsplanes noch Minimierungsmaßnahmen zur Sicherung umweltrelevanter Belange wie die Festsetzungen zu den Bestandsbäumen und neu zu pflanzenden Bäumen und der Anlage von Stellplatzflächen als Schotterrasen innerhalb des Bebauungsplanes festgelegt werden.

4.3 Zusammenfassende Beschreibung des Bestandes

4.3.1 Boden

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter.

Vorherrschender Bodentyp ist die Braunerde, gering verbreitet ist auch die Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Ton, Schluff, Sand, Kies wechseln sich teils kleinräumig, was auf die undifferenzierte tertiäre/quartäre fluviatile, glaziale oder glazifluviatile Ablagerungen zurückzuführen ist.

4.3.2 Wasser

4.3.2.1 Oberflächenwasser

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. An der Südwestgrenze des Planungsgebiets grenzt der Allweggraben an, der bei Starkregenereignissen übertreten kann.

4.3.2.2 Grundwasser

Aufgrund der starken Hanglage und den wechselnden Bodenverhältnissen des Planungsgebiets ist der Grundwasserstand nicht bekannt.

4.3.3 Tiere und Pflanzen

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist geprägt von der Nutzung des bestehenden Campingplatzes. Im Norden, im Bereich des ehemaligen Waldseilgartens, befindet sich ein waldartiges Areal, in welchem eine Stellplatzanlage für 9 Wohnmobile vorgesehen ist. Im Westen, im Bereich des geplanten Betriebsleiterwohnhauses, ebenso wie im Süd-Westen, im Bereich der geplanten Stellplatzflächenerweiterung, ist Grünland mit Pferdekoppelnutzung vorzufinden. Zwischen den Stellplatzebenen befinden sich jeweils Wiesenböschungen. Die Stellplatzgassen sind sehr licht mit Bäumen überstellt. Aufgrund des hohen Nutzungsdrucks ist von einer geringen Wertigkeit der Flächen auszugehen.

Im mittleren Abschnitt, zwischen dem Lagerplatz und dem Wochenendhaus, ist 2009 ein Steilwiesengang als Ausgleichsfläche für Erweiterungsmaßnahmen ausgewiesen worden, welche als extensive Wiesenfläche gepflegt wird.

4.3.4 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.

In der Bergregion sind vor allem auch die klein- und geländeklimatischen Besonderheiten (Mikro- und Standortklima) von Bedeutung, die durch große Unterschiede u. a. im Strahlengenus, Windexposition und Nebelhäufigkeit vor allem infolge der ausgeprägten Reliefunterschiede bedingt sind. So weist die süd- und westexponierte Hanglage eine höhere

Sonneneinstrahlung und eine geringere Spätfrostgefahr auf. In den Bachschluchten fließt Kaltluft ab mit nächtlichem Luftaustausch zwischen Berg und Tal. Die ausgedehnten Bergwälder dienen der Frischluftproduktion. Die Berg- und Talwiesen sind hingegen wichtige Kaltluftentstehungsgebiete, die sich ausgleichend auf das Klima im Siedlungsbereich auswirken.

4.3.5 Landschaftsbild

Die Marktgemeinde Berchtesgaden liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 016 Berchtesgadener Alpen, die den Nördlichen Kalkalpen zuzuordnen ist. Hierin befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Untereinheit 016-7 Berchtesgadener Vorberge.

Entscheidenden Einfluss auf das heutige Aussehen der Landschaft hatten die Gletscher der letzten Würmeiszeit. So wurde das Berchtesgadener Becken vom Gletscher ausgeschürft und weist oft steile zum Teil felsige Einhänge auf. Das Gebiet des Bebauungsplans ist geprägt durch einen lockeren Wechsel von Wiesen- und Waldflächen und ist von Berchtesgaden aus sowie von umliegenden Bergen einsehbar.

4.3.6 Schutzgut Mensch

4.3.6.1 Erholung

Der Alpenpark Berchtesgaden, in dem die Marktgemeinde liegt, ist aufgrund seiner vielseitigen, abwechslungsreichen und einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft mit hohem Potenzial an Naturnähe, Naturvielfalt und ungestörtem Naturerleben eine bedeutende Erholungslandschaft der Alpen, sowohl für die regionale Naherholung als auch für den nationalen und internationalen Tourismus. Das Berchtesgadener Land ist, mit seinen markanten Berggipfeln, Tälern und Seen, der Inbegriff einer klassischen Alpenlandschaft. Aufgrund seiner Prägung als dauerhaft besiedeltes Bergbauerngebiet besitzt der Raum einen einzigartigen Charakter in den bayerischen Alpen. Während in den Gebirgshochlagen noch eine weitgehend unbeeinträchtigte Naturlandschaft vorzufinden ist, zeigt sich an den Hängen und Tallagen eine über Jahrhunderte durch menschliche Nutzung entstandene Kulturlandschaft.

4.3.6.2 Lärmimmissionen

Immissionen werden im Berchtesgadener Talkessel in erster Linie durch den Straßenverkehr hervorgerufen. Im Talkessel verläuft die B 305. Aufgrund der Entfernung von mindestens 300m und der erhöhten Lage über dem Talgrund ist der Verkehrslärm als zu vernachlässigen einzustufen.

4.3.7 Kultur- und Sachgüter

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

4.4 Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen und Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt einheitlich nach demselben Prinzip. Zunächst erfolgt schutzgutbezogen eine Beschreibung und Beurteilung möglicher Auswirkungen differenziert nach

- Baubedingten
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen.

Darauf aufbauend können weitere Wechselwirkungen diskutiert werden, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung überprüft bzw. zusätzlich abgeleitet werden.

Insgesamt ergibt sich das Problem, dass über die festgesetzten bzw. festsetzbaren Inhalte hinaus Annahmen zu Vorgehensweisen und Detaillierung getroffen werden müssen. Im Hinblick auf eine Optimierung der Vermeidung und des funktionsgerechten Ausgleichs sowie der Möglichkeit, einzelne ggf. nicht festsetzbare Maßnahmen in einen späteren Bescheid bei der Einzelgenehmigung aufzunehmen, wird eine möglichst differenzierte Darstellung angestrebt.

Weiterhin wird jeweils auf Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern hingewiesen.

Nachdem der Bebauungsplan der planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Campingplatzes innerhalb des Sondergebiets Campingplatz dient und nur drei untergeordnete Erweiterungsmöglichkeiten (zusätzliche Stellplatzfläche im Süd-Westen, das Betriebsleiterwohnen und 9 zusätzliche Wohnmobilstellplätze) bestehen, werden die Auswir-

kungen nur auf die drei Erweiterungsmöglichkeiten ausgelegt, soweit es nicht zu Wechselwirkungen mit dem bereits bestehenden Campingplatz kommt.

4.4.1 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Der bauseitige Oberboden und das Aushubmaterial sollen, soweit das Material geeignet ist zur Wiederverfüllung und Geländemodellierung verwendet werden. Hierdurch lassen sich die Eingriffe und Auswirkungen auf die Umgebung minimieren.

Anlagebedingte Auswirkungen

Es kommt zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme GR 195 m² und ca. 510 m² an zusätzlichen Asphaltwegen sowie 980 m² an Schotterrasenflächen.

Zu den Kriterien anlagebedingter Auswirkungen zählt die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung. Zur Vermeidung und Minimierung des Versiegelungsgrades der Maßnahme kann die Ausbildung der bestehenden Stellplatzflächen mit Schotterrasen statt einer wasser gebundenen Decke sowie die Dachbegrünung des Flachdachs bei Haustyp 4 herangezogen werden. Dadurch kann ein Teil der durch die Versiegelung entstehenden Defizite kompensiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine weiteren betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis Schutzgut Boden

Seitens der Flächen des zusätzlichen Baurechts ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.4.2 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund der Kleinteiligkeit der noch möglichen Baummaßnahmen sind keine baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die Ausbildung der Stellplätze als Schotterrasen und der extensiven Dachbegrünung kann das Maß der Versiegelung minimiert und der Grundwasserschutz unterstützt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Südwestlich des Geltungsbereichs verläuft der Allweggraben, ein in diesem Bereich nicht ausgebauter Wildbach. Sollte es bei einem größeren Hochwasser zu einem rechtsseitigen Ausbrechen des Gewässers kommen, würde dies zu einer Überschwemmung von Teilen des Campingplatzes führen. Durch die festgesetzten moderaten Geländemodellierungen kann hier Abhilfe geschaffen werden.

Ergebnis Schutzgut Wasser

Seitens der Flächen des zusätzlichen Baurechts ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.4.3 Schutzgut Klima / Luft

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Kleinteiligkeit der Baumaßnahmen und dem Verbleib des wesentlichen Teils des Aushubs ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Die bestehenden wassergebundenen Belagsflächen der Stellplätze werden als Schotterrasenfläche begrünt, zusätzlich werden 76 Bäumen gepflanzt. Hierdurch gesteigerte Evapotranspiration führt zu einer Verbesserung des lokalen Klimas.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Kleinteiligkeit der Baumaßnahmen im Verhältnis zur Fläche des bestehenden Campingplatzes ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Ergebnis Schutzgut Klima / Luft

Seitens der Flächen des zusätzlichen Baurechts ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.4.4 Tiere und Pflanzen

Die Erweiterungsflächen befinden sich entweder im Gebiet des intensiv genutzten Hochseilgartens oder auf Pferdekoppeln, die regelmäßig mit Pferden bestanden sind.

Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich sowie der Bereich der neuen Ausgleichsfläche befinden sich ein Schwerpunktgebiet für den Biotopverbund von Mager- und Extensivwiesen (lt. Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis und Flächennutzungsplan). Das hohe Biotopentwicklungspotenzial für diesen Biotoptyp kann im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen gefördert und ein Beitrag zum Aufbau und Stärkung dieses gemeindeübergreifenden Biotopverbundes geleistet werden.

Ergebnis Schutzgut Tiere und Pflanzen

Seitens der Flächen des zusätzlichen Baurechts ist von einer mittleren Erheblichkeit auszugehen.

4.4.5 Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des zeitlich begrenzten Rahmens der untergeordneten zusätzlichen Maßnahmen ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Pflanzung von 76 zusätzlichen Bäumen wird in der Fernwirkung der Campingplatz intensiv durchgrünt und somit besser in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis Schutzgut Landschaftsbild

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.4.6 Schutzgut Mensch

Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Der bestehende Campingplatz besteht im direkten Einflussbereich der Erweiterungsflächen (Wohnmobilstellplätze / Betriebsleiterwohnen / zusätzliche Stellplätze). Aus diesem Grund ist von einer umsichtigen Bauweise auszugehen. Zudem sind die Baumaßnahmen sehr kleinteilig, sodass davon ausgegangen werden kann, dass auch die Anwohner nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ergebnis Schutzgut Mensch

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

4.5 Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Luft/Klima	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Mensch	gering	gering	gering	gering
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering	gering	gering

4.6 Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB), in der Fassung vom 03.11.2017

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG; mit der letzten Änderung vom 13.05.2017

BAYERN-ATLAS UMWELT,
<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern
1:25.000

Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATUR, <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>; Datenquelle: © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de; Daten des Bayer. Landesamts für Vermessung und Geoinformation (LVG):

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG)
in der Fassung vom 15.05.2018

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ-NEUREGELUNGSGESETZ (BNatSchGNG)
vom 29.07.2009

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ-NEUREGELUNGSGESETZ (BNatSchGNG)
vom 29.07.2009

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV)
vom 16.02.2005, zuletzt geändert am 21.01.2013

DER UMWELTBERICHT IN DER PRAXIS - LEITFADEN ZUR UMWELTPRÜFUNG IN DER BAULEITPLANUNG, ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie des Bayerischen Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz in der 2. Auflage, Januar 2007

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT LANDSCHAFTSPLANUNG MARKT
BERCHTESGADEN, 26.03.2016, MIT UMWELTBERICHT, Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Greimelstr. 26, 83236 Übersee

TEHMENKARTEN ZUM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN -GEOLOGIE
Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Greimelstr. 26, 83236 Übersee,
11.04.2014

TEHMENKARTEN ZUM LANDSCHAFTSRAHMENPLAN -NATURRAUM
Planungsbüro Steinert, Landschafts- und Ortsplanung, Greimelstr. 26, 83236 Übersee,
11.04.2014