

**Gemeinde Schönau a. Königssee**  
Landkreis Berchtesgadener Land



## **Bebauungsplan Nr. 11 "Heydeneck"**

Änderung für das Grundstück Flurnummer 673/83  
im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Begründung**

einschl. artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Datum 31.07.2024

Projekt: 23084

Bearbeitung:

**plg** | Planungsgruppe  
Strasser

Marienstr. 3  
83278 Traunstein  
info@plg-strasser.de  
www.plg-strasser.de  
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Bearbeiter:

Dipl.- Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner

## Inhalt

<b>1. Anlass der Änderung .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich .....</b>	<b>1</b>
<b>3. Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>4. Bestand und Planung .....</b>	<b>2</b>
4.1 Bestand.....	2
4.2 Naturräumliche Gegebenheiten.....	4
4.3 Planung .....	6
4.3.1 Änderungsbereich .....	6
4.3.2 Konzept .....	6
4.3.3 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3.4 Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.3.5 Abstandsflächen .....	6
4.3.6 Niederschlagswasserbeseitigung .....	7
4.3.7 Grünordnung.....	7
4.4 Auswirkungen und Alternativen .....	7
<b>5. Eingriffsbilanzierung .....</b>	<b>9</b>
<b>6. Artenschutzrecht.....</b>	<b>9</b>

## 1. Anlass der Änderung

Auf einem Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch Nachverdichtung ein zusätzliches Wohngebäude errichtet werden.

Das ist mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht zulässig.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde Schönau a. Königssee und dient der Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung.

## 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Gemeindegebiet an der Nordseite des Königssees.



Abb. 1: Lage im Ortsgebiet, Quelle: Bayernatlas

## 3. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §§ 13 und 13a BauGB geändert, da es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auch die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.
- Von der Planung sind keine Schutzgebiete/Biotope betroffen.

In diesem Verfahren ist die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch ermittelt und im Rahmen der planerischen Abwägung berücksichtigt. Die Eingriffsregelung nach BauGB ist nicht anzuwenden.

§ 13a BauGB ist räumlich anwendbar und der Bebauungsplan dient nach Ziel und Inhalt auch der Entwicklung der überplanten Fläche. Denn der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Die überplante Fläche wurde baulich bereits in Anspruch genommen und wird von bereits vorhandener Bebauung umgeben.

#### 4. Bestand und Planung

##### 4.1 Bestand

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Unterschönau an der Waldhauserstraße (Kreisstraße BGL 1). Diese hatte zur Straßenverkehrszählung 2019 eine Belastung von rund 5.500 Kfz/24h.



Abb. 2: Übersichtsluftbild, Quelle: Bayernatlas.

Das Grundstück ist mit einem gemischt genutzten Gebäude bebaut. Die Parkplätze werden oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen.

Im nordwestlichen Bereich steigt das Grundstück in einem Hang um etwa 8 m an, außerhalb des Grundstückes steigt das Gelände weiter an.



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Bayernatlas

Im Umfeld des Grundstückes befindet sich eine gemischte Nutzung insbesondere aus Wohnen und Beherbergungsbetrieben, im weiteren Umfeld liegt im Westen auf dem höheren Plateau eine Klinik.

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Nr. 11 „Heydeneck“ aus dem Jahr 1973.

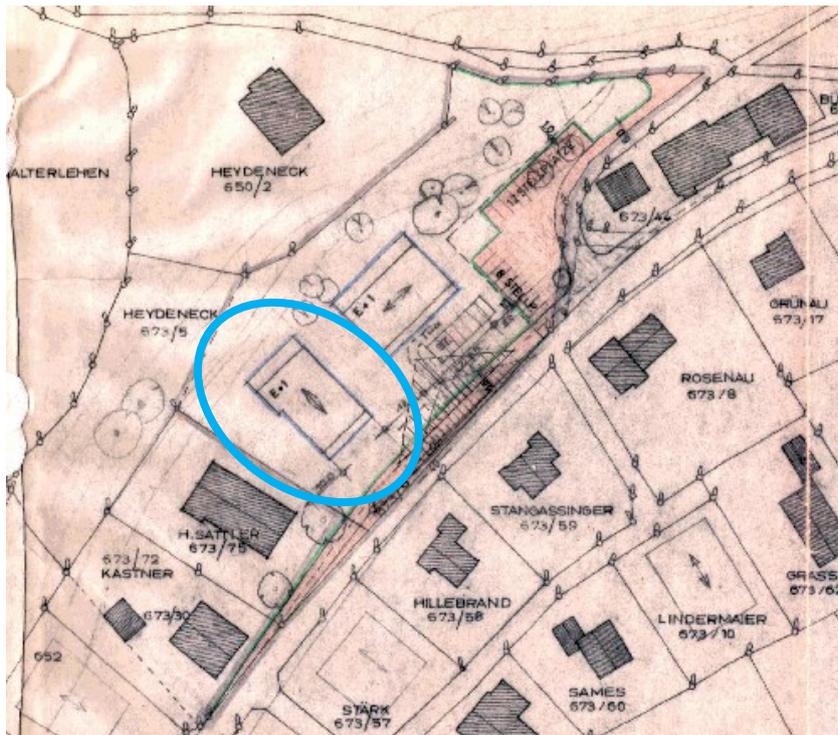


Abb. 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 11 „Heydeneck“, Urfassung 1973, Quelle: Gemeinde Schönau a. Königssee

Dieser wurde 2 mal geändert. Die Änderungen lassen die Baugrenze unverändert und beziehen sich insbesondere auf die Lage der Stellplätze, die in der Fassung der 3. Änderungen jetzt überall auf dem Grundstück zulässig sind.

Der Bebauungsplan setzt insgesamt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

#### Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale.

#### **4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Der Geltungsbereich liegt in der Naturraum-Haupteinheit (Meynen/ Schmithüsen et.al.) 16 Berchtesgadener Land.

#### Schutzgebiete/Biotope/ Geotop/ Naturdenkmal

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft (zum Beispiel Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler u.a.). FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG (NATURA 2000-Gebiete) und Biotope oder Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG beziehungsweise Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung unberührt. In bestehende Waldflächen wird nicht eingegriffen. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Biosphärenregion Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001 ).

Das nächstgelegene Biotop liegt in etwa 100 m Entfernung (Biotop Nr. A8343-0208-007, Gehölze auf der Hochfläche Schönau).

Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete und des Biotops durch das städtebauliche Vorhaben kann insgesamt ausgeschlossen werden.





#### **4.3.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Durch Dr. Stefan Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, wurde eine geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse für den Abtrag und die Hangsicherung sowie den Bau einer Versickerungsanlage mit Datum vom 10.05.2024 erstellt.

Auf dieser Grundlage kann die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück wie auch schon im Bestand durch Versickerung erfolgen.

#### **4.3.7 Grünordnung**

Der Hangbereich ist mit Gehölzen bewachsen.

Durch das Büro für Landschaftsökologie Markus Sichler erfolgte eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen. Hierzu liegt ein Bericht vom 13.01.2024 vor. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die untersuchte Fläche ist ein mäßig steiler Hangbereich nordwestlich des Bestandsgebäudes auf Flurnummer 673/83. Es zeigt sich eine seit langer Zeit ungenutzte Hangböschung, die stark verbuscht und verbracht ist. Es konnten bei der Geländebegehung am 06.10.2023 keine gesetzlich geschützten Biotoptypen erfasst werden.*

Die Gehölze wurden im Winter 2023/24 auf Stock gesetzt.

Im Bebauungsplan ist der Bereich des bewachsenen Hanges, der erhalten bzw. nach Errichtung des Gebäudes wiederhergestellt werden kann, als Fläche zum Erhalt bzw. die Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Im Zuge der Bauphase muss in den Hang eingegriffen werden, um den erforderlichen Bauraum zu schaffen und den Hang in der Bauzeit zu sichern. Daher gilt soweit der Bewuchs erhalten wird die Erhaltungspflicht und für Bereiche, in die eingegriffen wird die Neupflanzung.

### **4.4 Auswirkungen und Alternativen**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Durch die Nachverdichtung entsteht eine räumlich begrenzte Veränderung des Ortsbildes. Da der Änderungsbereich zum bebauten Ortsbereich gehört, wirkt sich das aber nicht negativ auf das Ortsbild insgesamt aus.

Auch die größere Höhe als das Bestandsgebäude führt nicht zu einer Verschlechterung der Gesamtsituation, da der angrenzende Hang deutlich höher ist als das neue Gebäude.

Die Gemeinde verfolgt das städtebauliche Ziel einer maßvollen Nachverdichtung und setzt dieses hier durch die Nutzung einer Fläche im bebauten Ortsbereich mit gleichzeitiger Verdichtung hinsichtlich der Wandhöhe im ortsplanerisch verträglichen Umfang.

#### **Immissionsschutz**

Durch die C. Hentschel Consult wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung 2852-2024- SU V01 mit Datum vom 13.05.2024 erstellt.

Dies kommt zu folgenden Ergebnissen:

*Mit dem geplanten Neubau eines Wohnhauses inkl. 10 Stellplätzen auf dem Grundstück Fl.Nr. 673/83 der Gemarkung Schönau muss der Bebauungsplan Nr. 11 geändert werden. Als Art der Nutzung wird unverändert ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und folgendes berechnet und beurteilt:*

- *Immissionsbelastung am Neubau durch benachbarte Betriebe (Pension/Ferienwohnung)*
- *Immissionsbelastung am Neubau durch den Straßenverkehr*
- *Immissionsbelastung in der Nachbarschaft durch die neu geplanten Stellplätze*

- *Einwirkender Gewerbelärm aus Nachbarbetrieben*

*Die schalltechnische Prüfung in Kapitel 6 kommt zu dem Ergebnis, dass an der Südwestfassade des Neubaus mit Überschreitungen zu rechnen ist, wenn in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr, auf dem Parkplatz hinter dem Haus der benachbarten Pension auf Fl.Nr. 673/75 der Gemarkung Schönau geparkt wird.*

*Streng nach TA Lärm muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden. Um den genehmigten Pensionsbetrieb nicht einzuschränken muss eine Festverglasung oder ein Vorbau an der betroffenen Südwestfassade vorgesehen werden.*

#### *Einwirkender Verkehrslärm*

*Die Untersuchung in Kapitel 7.2 kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Verkehr mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005  $ORW_{DIN18005}$  von bis zu 3 dB(A) tags- über und 5 dB(A) nachts zu rechnen ist. Mit Ausnahme von 2 Fassadenabschnitten (an denen der konkrete Planungsentwurf die Treppenhäuser vorsieht), kann durchgängig der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten werden, welcher nach Rechtsprechung das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.*

*In Kapitel 7.3 wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen für die Abwägung auf- gezeigt und in Kapitel 9 ein Festsetzungsvorschlag für eine architektonische Selbsthilfe für den Neubau ausgearbeitet.*

*In Anlage 2.2 ist die Immissionsbelastung informativ am Bestand mit aufgezeigt. Das Gebäude wurde hierzu mit II+D simuliert. Der  $ORW_{DIN18005}$  von 55/45 dB(A) Tag/Nacht kann nur an der Straßenabgewandten Nordwestfassade eingehalten werden. An der straßenzugewandten Südostfassade liegt die Immissionsbelastung bei bis zu 64 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts. Da der Bauraum mit der Änderung des BP 11 mit überplant wird und ein aktiver Schallschutz wie in Kapitel 7.3 nicht in Aussicht gestellt werden kann, schlagen wir vor, auch für diesen Bauraum die Anforderungen an das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile und eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung für Schlaf- und Kinderzimmer im Bebauungsplan festzusetzen.*

#### *Auf die Nachbarschaft einwirkende Immissionsbelastung*

*Neben den bereits 10 genehmigten Stellplätzen für den Bestand müssen mit dem Wohnungsneubau 10 zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen werden. Der Planungsentwurf sieht darüber hinaus zusätzlich 11 Stellplätze vor, die schall- technische zu bewerten waren.*

*Neben den Schallemissionen aus dem Betriebsverkehr sind nach TA Lärm auch einzelne Geräuschspitzen schalltechnisch zu beurteilen. In Tab. 37 der Parkplatzlärmstudie werden folgende Anhaltswerte für die Mindestabstände zwischen dem kritischen Immissionsort und dem nächstgelegenen Stellplatz sofern dieser zur Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) genutzt wird, angegeben:*

- 28 m im Allgemeinen Wohngebiet
- 43 m im Reinen Wohngebiet

*Mit Ausnahme der sechs Stellplätze in der Garage wird der genannte Mindestabstand nicht eingehalten.*

*In der Parkplatzlärmstudie heißt es zu den Stellplätzen an Wohnanlagen, dass die dadurch verursachte Immissionsbelastung zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagen und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorruft (Beschluss des VGH Baden-Württemberg vom 20.07.1995, Az. 3 S 3538/94). Trotzdem sollte auch bei Parkplätzen in Wohnanlagen das unter 10.1 und 10.2.1 (Kapitel aus der Parkplatzlärmstudie) beschriebene Berechnungsverfahren zur schallschutztechnischen Optimierung herangezogen werden. Im o. g. Beschluss wird die Auffassung vertreten, dass Maximalpegel (Spitzenpegel) nicht zu berücksichtigen sind.*

*Mit dem Ansatz, dass sämtlich neu geplanten Stellplätze dem Wohnen zuzurechnen sind wurde für zwei Varianten (V1: 10 Stellplätze / V2: 21 Stellplätze) eine Ausbreitungsrechnung durchgeführt.*

*Die Berechnung in Kapitel 8.3 kommt zu dem Ergebnis, dass mit den 10 notwendigen Stellplätzen für die Wohnbebauung der Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft tagsüber außer- halb des Einwirkungsbereichs nach TA Lärm, Abschnitt 2.2. liegt und nachts zu 50 % aus- geschöpft wird.*

*Bei der Nutzung von 21 Stellplätzen für das Wohnen erhöht sich die Immissionsbelastung. Tagsüber kann der Immissionsbeitrag in der Nachbarschaft immer noch sicher als irrelevant nach TA Lärm eingestuft werden. Nachts wäre am nördlichen Wohnhaus alleine durch den Verkehr durch die 21 neu geplanten Stellplätze mit Überschreitungen zu rechnen.*

*Zusammenfassend ist festzustellen, dass aus unserer Sicht das Vorhaben mit den 10 notwendigen Stellplätzen für das neu geplanten Wohnhaus schalltechnisch vertretbar ist. In Kapitel 9 wurde auf Grund der zu erwartenden Immissionsbelastung am neu geplanten Wohnhaus selbst ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet.*

Der Bebauungsplan enthält auf dieser Grundlage Festsetzungen, so dass keine schalltechnischen Konflikte durch die Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

### **Alternativen**

Eine grundsätzliche Variante ist die Nullvariante, also die Erhaltung des derzeitigen Zustandes ohne Nachverdichtung. Damit findet keine Veränderung statt und der Urbebauungsplan gilt weiter. Damit kann das Ziel einer Nachverdichtung nicht erreicht werden.

Eine höhere Nachverdichtung, mit einer größeren Grundfläche oder einem höheren Gebäude wurde geprüft, aber nicht weiter verfolgt, da dies ortsplanerisch als nicht verträglich angesehen wurde.

Grundsätzliche Standortalternativen wurden nicht geprüft, da nur für dieses Grundstück ein Antrag vorliegt. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung aber auch auf anderen Grundstücken denkbar.

### **5. Eingriffsbilanzierung**

Im Verfahren nach § 13a BauGB ist die Eingriffsregelung nach Baurecht (BauGB) nicht anzuwenden. Ein Eingriff, der nach Naturschutzrecht zu bewerten wäre, wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht begründet.

Artenschutzrechtliche Belange werden gesondert aufgezeigt. Ein Eingriff nach Naturschutzrecht liegt ebenfalls nicht vor.

### **6. Artenschutzrecht**

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

### **Bestand und Betroffenheit prüfrelevanter Arten**

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Durch den Biologen Toni Wegscheider wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Datum vom 09.09.2024 erstellt.

Er kommt zu den folgenden Ergebnissen:

#### Fledermäuse

*Fledermäuse und ihre Quartiere sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützt. Eine Gefährdung von Fledermäusen ist bei dem bevorstehenden Bauvorhaben nicht zu erwarten da keine Habitatstrukturen als Quartiere auf der Fläche nutzbar sind. Die Buschvegetation auf dem Grundstück bildet jedoch eine lokal bedeutende ökologische Leitlinie mit Vernetzungsfunktion nach Norden und Süden, wo jeweils unmittelbar angrenzend Gehölzgruppen stocken. Eine Nutzung dieser Lebensraumstruktur als nächtliches Jagdgebiet ist sicher gegeben.*

#### Vögel

*Das aktuell deckungslose Gelände bietet bis zum Nachwachsen des Gebüschcharakters keine Brutmöglichkeiten für Vögel aus der Gilde der Gebüsch- und Bodenbrüter. Es ist daher kein Konfliktpotential für die Brutsaison 2024 gegeben. Bei einem in der diesjährigen Vegetationsperiode stattfindenden Neuaustrieb der vorhandenen Wurzelstöcke ist in der nächsten Brutsaison ab März 2025 eine Neubewertung der Situation nötig.*

*Am Bestandsgebäude auf demselben Grundstück gibt es Potential für eine Brutnutzung von Vertretern der Gilde der Gebäudebrüter. Diese besteht aus Vögeln, die ihre Nester in Begrünungen, Nischen, Höhlungen, Ritzen oder Spalten in menschlichen Bauten anlegen. Bei vielen handelt es sich um weit verbreitete Arten, die hinsichtlich ihrer Brutplatzwahl variabel sind. Brutaktivitäten des Haussperlings (*Passer domesticus*) wurden unter der Dachhaut des Gebäudes festgestellt.*

#### Reptilien

*Reptilien wie die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind bezüglich ihrer Lebensraumstrukturen in Mitteleuropa relativ anthropogen orientiert. Sie besiedeln Magerbiotopie wie trockene Waldränder, Bahndämme, Steinbrüche, Kiesgruben, Hecken und ähnliche Lebensräume mit einem Wechsel aus offenen, lockerbödigem Abschnitten und dichter bewachsenen Bereichen. Wichtig sind auch verschiedene Strukturelemente wie Totholz und Altgras. Das Untersuchungsgebiet weist durch das Vorhandensein mehrerer dieser Parameter eine gute Eignung als Lebensraum für Reptilien auf.*

*Unter den Reptilienmatten wurden am 15.04.2024 eine männliche Zauneidechse festgestellt, am 02.05.2024 zwei Blindschleichen (*Anguis fragilis*) und am 08.05.2024 eine weitere Blindschleiche.*

Auf der Basis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind im Bebauungsplan Festsetzungen enthalten, die verhindern, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen somit keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen.

Die Festsetzung weiterer Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Schönau a. Königssee, den

.....  
Hannes Rasp

1. Bürgermeister

**Anlagen:**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, 09.05.2024, Mag. Toni Wegscheider
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht 2852-2024 SU V01 vom 13.05.2024, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising
- Geotechnische Beurteilung der Bodenverhältnisse für den Abtrag und die Hangsicherung sowie den Bau einer Versickerungsanlage zum Bau eines Wohnhauses in Schönau – Waldhauserstraße 18, 10.05.2024, Dr. Stefan Kellerbauer Geologie und Geotechnik, Marktschellenberg
- Erfassung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplanänderung Waldhauserstr. 18, 13.01.2024, Büro für Landschaftsökologie Markus Sichler, Übersee

F:\PROJEKTE\22098\_PV Schönau\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\Begründung BP Seestrasse.docx