



Gemeinde Schönau am Königssee

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit integriertem Grünordnungsplan „Duftgüt!“

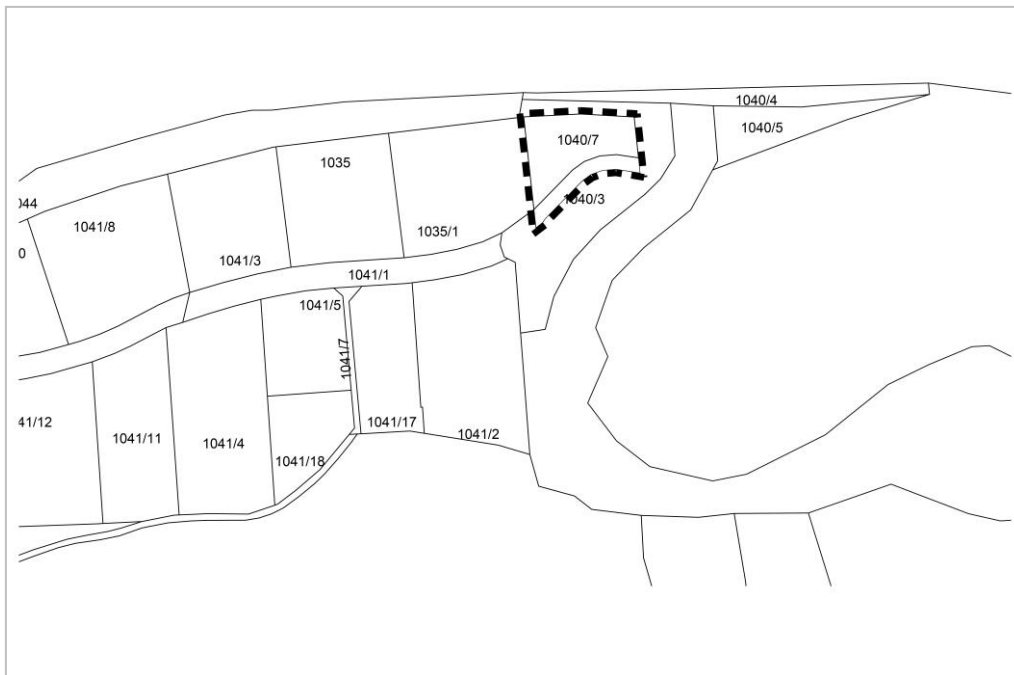
Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch
Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

Vorhabenträger:

Schwaiger Berchtesgadener Busausflüge GmbH&Co.KG
Brandweg 6
83471 Schönau am Königssee

Teil E – Begründung

von Teil A - F Entwurf
Fassung vom 31.07.2024



Erarbeitet für die Gemeinde von:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, und Zweck der Planung	3
2	Ausgangslage	4
2.1	Lage im Gemeindegebiet.....	4
2.2	Änderungsbereich	4
2.3	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	5
2.4	Rechtliche Ausgangslage	5
2.5	Städtebauliche Bestandanalyse	8
3	Erläuterung der Inhalte der 8. Änderung.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Abstandsflächenrecht	10
3.5	Verkehrsflächen.....	10
3.6	Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und - leitungen.....	11
3.7	Aufschüttungen und Abgrabungen.....	11
3.8	Hochwasserschutz.....	11
3.9	Lärmschutz.....	11
3.10	Grünordnung	12
3.10.1	Nicht überbaubare Grundstücksflächen	12
3.10.2	Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung.....	12
4	Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)	12
4.1	Bauliche Gestaltung.....	12
4.2	Werbeanlagen	13
4.3	Schutz vor Baumfall.....	13
5	Erschließung.....	13
6	Umweltbericht / Umweltprüfung	13
7	Auswirkungen der Planung	14
8	Anlagen	14

1 Anlass, und Zweck der Planung

Für das Gebiet „Duftgüt!“ in der Gemeinde Schönau am Königssee existiert seit 1986 ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Das Bebauungsplangebiet wird im Osten von der gemeindlichen Duftbergstraße, im Norden von der Ramsauer Ache, im Süden und Westen von bestehendem Wald auf natürliche Weise abgegrenzt.

Für diesen Bebauungsplan wurden bis zum 05.09.1995 sechs rechtsverbindliche Änderungen erarbeitet und als Satzung beschlossen. Eine 7. Änderung wurde 2022 durchgeführt. Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als gewerbliche Baufläche dar.

Aufgrund der begrenzten Anzahl an noch verfügbaren Gewerbeflächen innerhalb der Gemeinde Schönau am Königssee sollen die vorhandenen Flächenpotenziale bestmöglich genutzt werden. Aufgrund dieses Anspruches nach möglichst flächensparender Entwicklung soll auf dem Grundstück Fl. Nr. 1040/7 Gemarkung Schönau ein weiterer Bauraum ausgewiesen werden. In der Sitzung des Gemeinderats der Gemeinde Schönau am Königssee am 13.04.2021 wurde daher der Aufstellungsbeschluss für die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Duftgüt!" beschlossen.

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Duftgüt!“ umfasst die Umwandlung von bisher festgesetzten, aber nicht umgesetzten öffentlichen Grünflächen und einem ebenfalls nicht umgesetzten öffentlichen Fußweg in eine überbaubare Grundstücksfläche mit umliegenden privaten Parkplatzflächen und Pflanzflächen. Möglich wird dies durch den Abbau einer früher im Bereich der Flurnummer verlaufenden elektrischen Hauptversorgungsleitung, die bei der Urfassung des Bebauungsplans berücksichtigt wurde. Die Leitung wurde zwischenzeitlich verlegt.

Aufgrund der geplanten Umnutzung der Fläche müssen einige Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans geändert werden. Die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der 8. Änderung getroffen werden, ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den Änderungsbereich der 8. Änderung vollständig. Ebenso ersetzt die Planzeichnung der 8. Änderung im Änderungsbereich die Festsetzungen durch Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans. Außerhalb des Änderungsbereichs der 8. Änderung bleiben die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unberührt.

2 Ausgangslage

2.1 Lage im Gemeindegebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend verläuft die Ramsauer Ache sowie die Ramsauer Straße (B305). Erschlossen wird der Geltungsbereich über den bestehenden Brandweg.

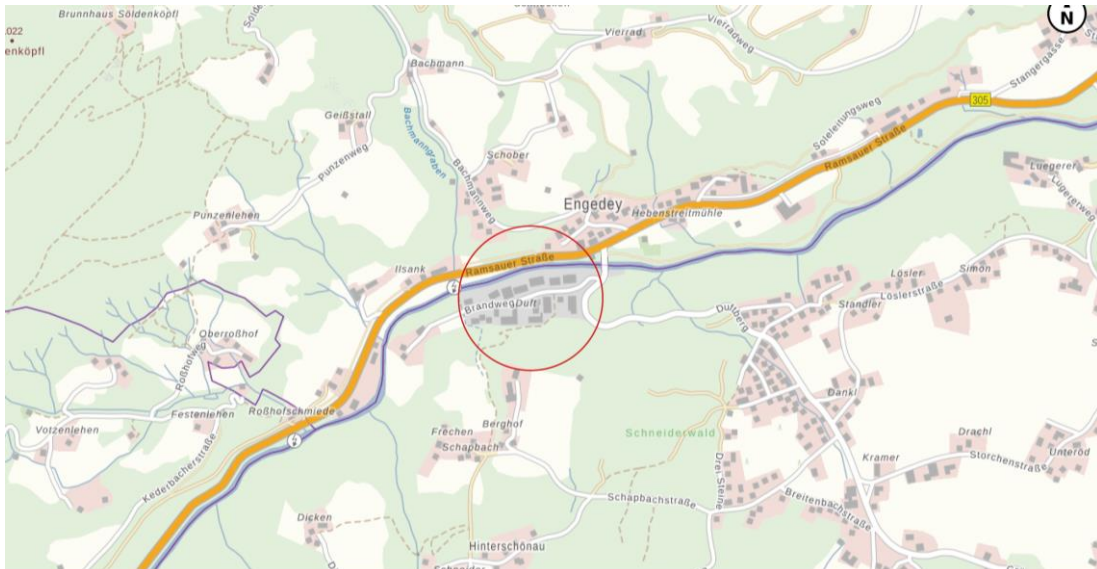


Abbildung 1: (ohne Maßstab): Lage des Geltungsbereichs im Gemeindegebiet, (Quelle: Bayernatlas)

2.2 Änderungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst vollständig die Flurnummer 1040/7 und eine Teilfläche der Flurnummer 1040/3 der Gemarkung Schönau.

Der räumliche Änderungsbereich umfasst eine Größe von 984 m².

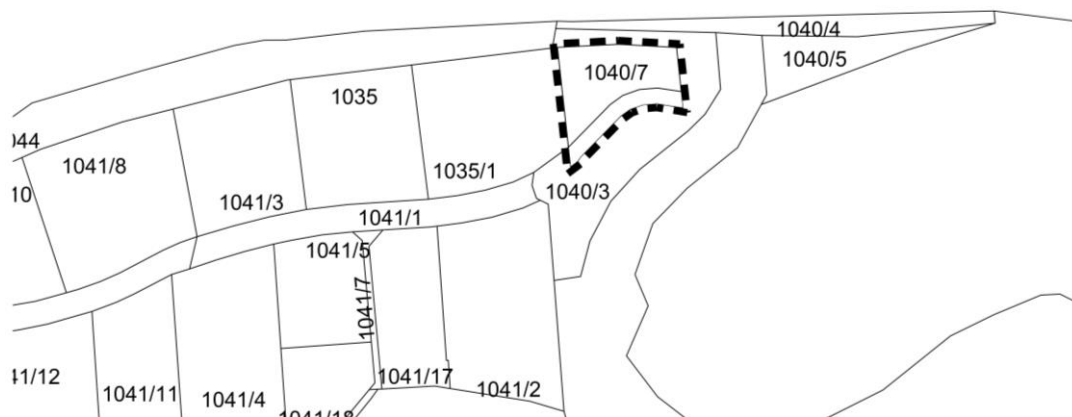


Abbildung 2: (ohne Maßstab): Darstellung des Änderungsbereiches auf der Flurnummer 1040/7 und einer Teilfläche der Flurnummer 1040/3 der Gemarkung Schönau

2.3 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm (LEP 2023)

Die Gemeinde Schönau am Königssee wird in der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes als allgemein ländlicher Raum dargestellt.

- Gemäß den Grundsätzen nach Ziffer 3.1 Flächensparen soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Außerdem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Gemäß dem Ziel nach Ziffer 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan 18 – Südostbayern

Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern (18) zugeordnet.

Dabei wird die im Landkreis Berchtesgadener Land liegende Gemeinde Schönau am Königssee als Grundzentrum definiert.

Im Regionalplan werden für die Region verschiedene Grundsätze definiert:

- Der Grundsatz des Leitbildes in der Region Südostoberbayern entspricht der nachhaltigen Raumentwicklung. In diesem Sinne sollen sie so weiterentwickelt werden, dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, [...] und das Heimatbewusstsein erhalten wird (zu RP Teil AI, 1).
- Gemäß Entwicklungsgrundsatz 2.3 soll in der Region Südostoberbayern eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden (zu RP Teil AI, 2.3).
- Die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung soll in einem angemessenen Verhältnis stehen (zu RP Teil BII, 5G)
- Um die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu erhalten und zu verbessern und um günstigere Voraussetzungen für die Ansiedlung von Unternehmen insbesondere in den zentralen Orten zu schaffen, ist die Ausweisung von Gewerbegebieten und ein weiterer Ausbau der Infrastruktur erforderlich [...] (zu RP Teil BV, 3G).

2.4 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Schönau am Königssee besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 22.08.2017. Der Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gegenständliche Bebauungsplanänderung wird somit nicht aus dem

rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schönau am Königssee entwickelt, da in der Änderung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden soll. Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

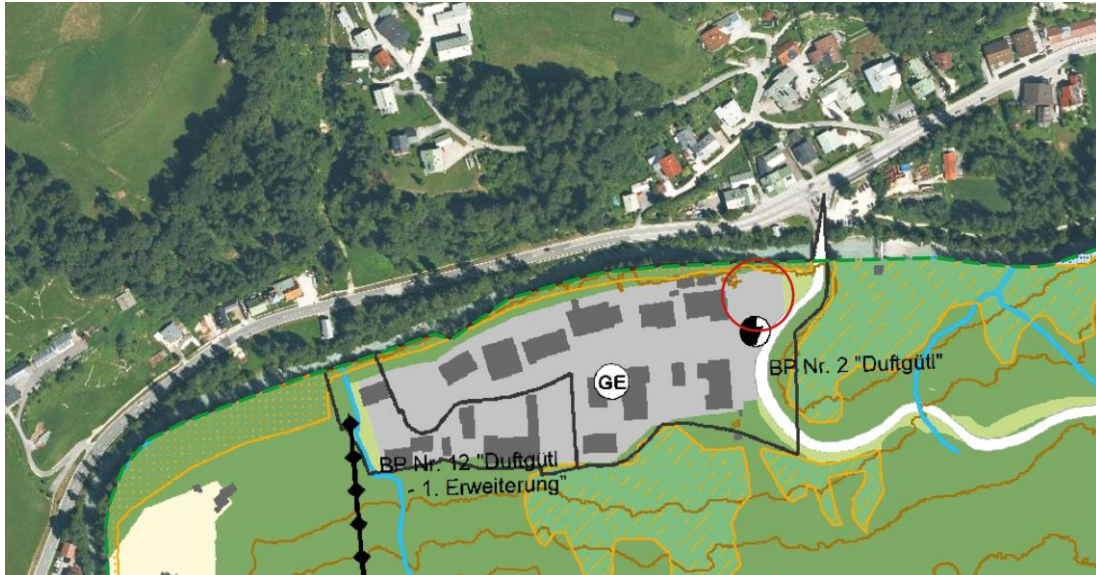


Abbildung 3: (ohne Maßstab): Darstellung des ungefähren Planungsumgriffs im rechtswirksamen FNP der Gemeinde Schönau am Königssee, (Quelle: FNP Gemeinde Schönau am Königssee)

Rechtsverbindliche Bebauungspläne, Baurecht

Für den Änderungsbereich existiert bereits seit 1986 der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2 „Duftgüt!“. Als Art der baulichen Nutzung würde für den Geltungsbereich bereits ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Seit 1986 erfolgten 7. Änderungen. Die letzte Änderung stammt aus dem Jahr 2022 und betrifft die direkt westlich angrenzende Flurnummer.

Die gegenständliche 8. Änderung des Bebauungsplanes „Duftgüt!“ umfasst die Umwandlung von bisher festgesetztem, aber nicht umgesetzten öffentlichen Grünflächen und einem ebenfalls nicht umgesetzten öffentlichen Fußweg in eine überbaubare Grundstücksfläche.

Im Süd-Westen schließt der Bebauungsplan Nr. 12 „Duftgüt!“ – 1. Erweiterung vom 13.03.1995 (rechtsgültig seit dem 22.08.1995) an. Letzter Stand: 2. Änderung vom 02.07.1997

Bebauungsplanverfahren

Die gegenständliche 8. Bebauungsplanänderung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung"), da die Planung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m² liegt.

Weiterhin gelten aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht.

Im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (der sogenannten "frühzeitige Beteiligung") abgesehen werden.

Wasserschutz

Nördlich des Änderungsbereichs verläuft die Ramsauer Ache, ein ausgebauter Wildbach. Dieser liegt zwar tief, aber Wildbäche sind gekennzeichnet durch im Hochwasserfall schnell ansteigende Wasserspiegel sowie einem starken Geschiebetrieb und Wildholzanfall. Weitere Ausführungen hierzu sh. Kap 3.8 Hochwasserschutz.

Der nördliche Teil der Flurnummer befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Nutzungen können hier laut Definition beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse [...] oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Grundsätzlich sind zu allen Gewässern für bauliche Maßnahmen und Maßnahmen, die dem Gewässerunterhalt dienen sowie sonstige Maßnahmen ein ausreichender Abstand zum Gewässer einzuhalten. Im Regelfall sind dies 5 Meter gemessen von der Böschungsoberkante, im Einzelfall kann auch ein größeres Maß erforderlich sein. In diesem Korridor ist die Errichtung von jeglichen Einbauten (auch Dachüberständen) unzulässig, die die Zugänglichkeit zum Zwecke der Gewässerunterhaltung oder der Hochwasserabwehr erschweren oder behindern. Durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen in der gegenständlichen Bebauungsplanänderung wird ein Abstand von ca. 5 –10 m zur Böschungsoberkante - auch von Dachüberständen - eingehalten

Für Anlagen, die sich im 60-m-Bereich von der Uferlinie von Gewässern befinden, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich.

Die genehmigungspflichtigen Gewässer sind in der "Verordnung der Regierung von Oberbayern über die Genehmigungspflicht für Anlagen in oder an Gewässern dritter Ordnung im Regierungsbezirk Oberbayern (vom 13.02.2014 (Oberbayerisches Amtsblatt Nr. 5/2014 Seite 43 ff))" enthalten. Die Ramsauer Ache ist mit der laufenden Nr. 362 in der oben genannten Verordnung aufgeführt. Beispiele für genehmigungspflichtige Anlagen sind: bauliche Anlagen wie Gebäude, Gartenhäuser, Carports, Holzlegen, Brücken, Stege, Unter- oder Überkreuzungen, Längsverlegungen, etc. Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht gilt nicht für Anlagen, die der Benutzung, Unterhaltung oder dem Ausbau dienen.

Belange des Naturschutzes

Die Fläche befindet sich wie das restliche Siedlungsgebiet im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land. Nördlich und Östlich des Änderungsbereiches entlang der Ramsauer Ache verlaufen amtlich kartierte Biotope (Nördlich: Biotopteilflächen Nr. A8343-0174-002, A8343-0174-001 und A8343-0174-003 – Flussbegleitende Gehölze Ramsauer Ach Gemeinde Bischofswiesen bis Stang; Östlich: Biotopteilflächen Nr. A8343-0173-002 – Auwälder an der Ramsauer Ach vom Wimbach bis Gemeindegrenze). Die Biotope sind als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotope vorhanden.

2.5 Städtebauliche Bestandanalyse

Das Flurstück ist bereits Bestandteil eines Bebauungsplans. Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 Duftgütl ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Im Zuge der 8. Änderung des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Auf der Fläche befindet sich im Bestand eine Kiesfläche die zum Parken von Bussen und Pkws genutzt wird.

3 Erläuterung der Inhalte der 8. Änderung

Die textlichen Festsetzungen ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans für den Geltungsbereich der 8. Änderung.

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB handelt, werden im Bebauungsplan nur Festsetzungen getroffen, die sich nicht im Vorhaben- und Erschließungsplan wiederfinden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden Nutzungen analog dem Gebietscharakter „Mischgebiet“ (MI) nach § 6 BauNVO zugelassen, da gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplans gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung zu in etwa gleichen Flächenanteilen geplant sind. Westlich des Mischgebiets grenzt das durch den ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet an. Die Lage eines Mischgebietes neben einem Gewerbegebiet ist bauplanungsrechtlich zulässig.

Zulässige Nutzungen sind:

- das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- bis zu sechs Wohnungen für Mitarbeiter

Eine Nutzung des Erdgeschosses des Baukörpers im MI 1 als Café / Bistro ist vorstellbar. Daher werden Schank- und Speisewirtschaften zugelassen. Im MI 2 sind im 1. und 2. OG insgesamt bis zu sechs Wohnungen für Mitarbeiter geplant. Für das MI 1 sind aufgrund der Nähe zu angrenzenden Gewerbebetrieben keine Wohnungen zulässig.

Weitere nach § 6 BauGB zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht den geplanten Nutzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen. Der Mischgebiets-Charakter ist dennoch durch die zulässigen Nutzungen sichergestellt.

Nicht zulässige Nutzungen sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Sicherstellung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen und der maximal zulässigen Wandhöhe wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung begrenzt. Die Festsetzung erfolgt durch Eintrag in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der zugehörigen Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens im MI 2. Oberer Bezugspunkt ist im MI 1 die Oberkante der Attika des Flachdachs und im MI 2 der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der Außenwand. Die festgesetzten Werte werden im Folgenden erläutert.

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen für das höhere Gebäudeteil stellt sicher, dass sich die künftige Gebäudestruktur in ihrer Höhenentwicklung in die Umgebung einordnen und gleichzeitig eine angemessene Grundstücksnutzung erfolgen kann. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ist im 3-geschossigen Baukörper in den beiden Obergeschossen Wohnnutzung vorgesehen.

Durch die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) von 360 m² wird ein für die Größe der Flurnummer verträgliches Nutzungsmaß festgesetzt. Dieser Wert gilt für die Gebäude mit den Dachüberständen am höheren Bauteil (Pulldach). Die Dachüberstände betragen ca. 1,2 m und sind daher für die GR mit anzurechnen.

Zulässige Grundfläche und zulässige Versiegelung:

Übersicht:

Gesamte Fläche des Geltungsbereiches der 8. Änderung	984 m ²
davon	
- Erschließung öffentlich	230 m ²
- Baugrundstück	754 m ²
davon	
- zulässige Grundfläche	360 m ²

Die Fläche des Baugrundstücks im Änderungsbereich beträgt 754 m². Hiervon werden 360 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO zugelassen. Dies entspricht einer vergleichbaren Grundflächenzahl (GRZ) von 0,48. Die Dichte liegt für ein Vorhaben innerhalb eines Mischgebietes im mittleren Bereich. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,6 wird nicht überschritten.

GR (2) - Versiegelungsgrad:

Die zulässige Grundfläche darf insgesamt in Summe bis zu 633 m² betragen. Dies entspricht einer GRZ(2) von 0,84.

Diese Festsetzung wird getroffen, da sich aufgrund der Eigenart des Vorhabens (Mischung von gewerblicher und Wohnnutzung) relativ viele befestigte Flächen ergeben. Die zulässige Grundfläche von 360 m² wird mit den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50% überschritten. Als Kompensation wird festgesetzt, dass

- Flachdächer zu mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen sind. Dies ist auf dem niedrigeren Bauteil geplant.
- Stellplätze, ebenerdige Terrassen und Gehwege im Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Außerdem werden die Pflanzflächen im Bebauungsplan verbindlich in ihrer Lage festgesetzt.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche nur durch Baugrenzen festgesetzt, da sich die Notwendigkeit einer Baulinie städtebaulich nicht ergibt.

Grundsätzlich dürfen die Baugrenzen von Gebäuden, auch Nebengebäuden und Garagen nicht überschritten werden. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen können ausnahmsweise und an geeigneter Stelle auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, da sie gegebenenfalls die Versorgung des Gebietes sicherstellen. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da die notwendigen Stellplätze sonst nicht nachzuweisen wären.

Dachüberstände (bei geneigten Dächern) müssen sich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Gebäude mit allen Gebäudeteilen müssen innerhalb der Baugrenze liegen. Zu den Gebäudeteilen zählen auch Dachüberstände.

Dachüberstände müssen an den Traufseiten mindestens 0,80 m und dürfen höchstens 2,25 m (inkl. Dachrinne) betragen (geregelt in den örtlichen Bauvorschriften). Diese Festsetzungen sind aus der regionalen Bautradition hergeleitet und sollen weiterhin zu einer einheitlichen Dachlandschaft beitragen.

Der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Oberflächenwasserkanal wird seitens der Gemeinde verlegt, so dass er künftig nicht mehr im Bauraum zu liegen kommt.

3.4 Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist einzuhalten. Es bestehen keine städtebaulichen Gründe für Abweichungen hiervon. Die Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans hält die Regelungen des Art. 6 BayBO ein. Im Norden grenzt an das Baugrundstück ein öffentliches Grundstück mit Baumbestand am Ufer der Ache an, in dem daher Abstandsflächen zu liegen kommen dürfen.

3.5 Verkehrsflächen

Die öffentliche Verkehrsfläche der Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebiets wird bezüglich ihrer Lage und Größe in der Planzeichnung an die realen Bestandsverhältnisse angepasst (geringfügige Verbreiterung des Einmündungstrichters).

Ein bisher festgesetzter öffentlicher Fußweg im Norden des Grundstücks, der aber im gesamten Gewerbegebiet nicht realisiert wurde, wird überplant.

3.6 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind zum Erhalt des Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

3.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Im Geltungsbereich dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von jeweils 1,0 m, gemessen von der bestehenden Geländeoberfläche, vorgenommen werden. Dieser Wert ist notwendig, um sicher stellen zu können, dass eine ebene Fläche hergestellt werden kann und das Gelände an den Grenzen des Geltungsbereichs an das bestehende Gelände der angrenzenden Flurstücke angepasst werden kann.

Aufgrund der möglichen Überflutung des Planungsgebiets ist zur Flächenauffüllung nur einwandfrei verdichtbares kiesiges oder auch bindiges Bodenmaterial ohne organische Bestandteile zu verwenden. Zu erwartende Setzungen sind bei der Auffüllhöhe zu berücksichtigen. Zur Vermeidung größerer Setzungen ist die Auffüllung lageweise zu verdichten.

3.8 Hochwasserschutz

Die Ramsauer Ache ist ein ausgebauter Wildbach, gekennzeichnet durch im Hochwasserfall schnell ansteigende Wasserspiegel sowie einem starken Geschiebetrieb und Wildholzanfall. Für den beplanten Bereich liegt kein hydraulisches Modell und damit keine Information vor, ob die Flurnummer 1040/7 im Hochwasserfall bei einem HQ100 betroffen ist. In unmittelbarer Nähe befindet sich der amtliche Pegel Illsank. Bei einem HQ100 ist an dem Pegel Illsank nach aktueller Wasserstands-Abfluss-Kurve eine Wasserspiegelhöhe von 577,46 - 577,56 m ü. NN (DHHN12) zu entnehmen. Diese Werte können aus fachlicher Sicht jedoch nur als grobe Richtwerte verwendet werden. Das genannte Flurstück befindet sich direkt oberhalb einer Brücke über die Ramsauer Ache. Bei Teil- oder Vollverklauung der Brücke ist mit einer Überschwemmungsgefahr für das Flurstück zu rechnen. Im Umwelt-Atlas Bayern sind im Bereich des Duftgütl zudem mehrere Wildbachereignisse dokumentiert.

Bei Starkregenereignissen ist somit aufgrund der Nähe zur Ramsauer Ache mit Überflutungen zu rechnen. Wegen des sehr durchlässigen Kiesgrundes kann es durch Aufstauung des Grundwassers zu Hochwasser kommen. Dem ist durch baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen. Zum Schutz vor Hochwasser ist ein wasserdichter Keller (weiße Wanne) zu errichten. Öffnungen an den Gebäuden bis über Gelände wie Kellerfenster, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchführungen etc. sind so dicht auszuführen, dass bei Hochwasser kein Wasser in das Gebäudeinnere eindringen kann.

3.9 Lärmschutz

Aufgrund der Schalltechnischen Berechnung und Stellungnahme von C.HENTSCHEL CONSULT GmbH, Freising vom 03.05.2023 sollen aus Rücksicht auf die bestehenden genehmigten Betriebe im angrenzenden Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 2 an der Westfassade keine Immissionsorte nach TA Lärm zulässig sein. Das bedeutet, dass an der Westfassade konkret u.a. keine Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden dürfen. Die Schalltechnische Berechnung und Stellungnahme liegt der Begründung als Anlage bei.

3.10 Grünordnung

3.10.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Zur besseren Eingrünung des Änderungsbereiches und um die Versiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren, sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt.

3.10.2 Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung

Zum Schutz der Insekten sind im gesamten Außenbereich des Geltungsbereiches insektenfreundliche nach oben abgeschirmte Leuchtmittel (z.B. LED-Lampen) einzubauen. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzränder ist unzulässig.

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die geplanten Fassaden so zu gestalten, dass für Vögel nicht der Eindruck einer einheitlichen, spiegelnden bzw. durchsichtigen Glasfläche erweckt wird, die durchflogen werden könnte. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden.

4 Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 und 2 BayBO)

4.1 Bauliche Gestaltung

Damit sich das Gebäude in die übrige bereits bestehende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Duftgütl“ einfügt, orientiert sich die zulässige bauliche Gestaltung der Dachform und der Dachneigung an der bestehenden Gebäudestruktur im Gewerbegebiet.

Die zulässige Grundfläche von 360 m² wird mit den Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um mehr als 50% überschritten (sh. Kap. 3.2). Als Kompensation wird festgesetzt, dass

- Flachdächer zu mindestens 75% ihrer Fläche zu begrünen sind. Dies ist auf dem niedrigeren Bauteil mit Flachdach geplant. Für die extensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen, um ein funktionierendes Gründachs zu sichern.
- Stellplätze, ebenerdige Terrassen und Gehwege im Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, um die Oberflächenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind aus Gründen der Nutzung von regenerativen Energien auf Dächern zulässig. Ihre Fläche wird bewusst nicht beschränkt. Auch die begrünte Dachfläche darf mit Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen überstellt werden: Eine Kombination von Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren und Dachbegrünung ist also möglich und zulässig und ermöglicht eine effiziente Ausnutzung der Dachfläche.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden aus gestalterischen Gründen nur auf Flachdächern zugelassen.

Einfriedungen sind nicht geplant.

4.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Daher sind Werbeanlagen an Fassaden zulässig. Entlang der Bundesstraße 305 sind Werbeanlagen auch an Fassaden nicht zulässig, um keine Sicherheitsgefährdung durch Ablenkung zu erzeugen. Auf den Dächern sind Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen und aus Sicherheitsaspekten untersagt.

4.3 Schutz vor Baumfall

Der Baumbewuchs im Uferbereich der Ramsauer Ache wird von den Fachbehörden als "Wald" gewertet. Aus diesem angrenzenden Waldbereich könnten bei Sturm Bäume auf das zu beplanende Gebiet fallen. Es besteht insbesondere die Gefahr von Windbruch, fallende Bäume / Baumteile, Eis- und Schneebruch. Eine besondere Gefahr geht von Bäumen aus, welche von dem sog. "Eschentriebsterben" betroffen sind. Um die Gefahren zu mindern, sind die befallenen Eschen aus dem angrenzenden Waldrandbereich zu entfernen. Zudem ist bei der Dachausführung eine Verstärkung der Konstruktion zu berücksichtigen.

5 Erschließung

Durch die Lage in einem bestehenden Gewerbegebiet ist die verkehrliche Erschließung und die Erschließung mit allen notwendigen Sparten gesichert.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die vom Landkreis Berchtesgadener Land beauftragten Entsorgungsunternehmen.

Der in der Planzeichnung als Hinweis dargestellte Oberflächenwasserkanal wird seitens der Gemeinde verlegt, so dass er nicht mehr im Bauraum zu liegen kommt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist bezogen auf die geplanten Nutzungen gemäß der Anlage zur Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) in der zum Zeitpunkt der Satzung gültigen Fassung zu ermitteln.

Bei der Ausführung von 6 Wohneinheiten werden für alle Nutzungen insgesamt 11 Stellplätze notwendig. Diese können im Baugrundstück nachgewiesen werden - siehe vorgeschlagene Situierung als Hinweise in der Planzeichnung.

Am westlichen Grundstücksrand werden 2 Stellplätze hintereinander angeordnet (sog. Abhängiges Parken). Dies ist zumutbar, da es sich bei den Wohnungen um Mitarbeiterwohnungen handelt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Nutzer dieser beiden Stellplätze über die Nutzung abstimmen. Es ist auch denkbar, die notwendigen KFZ-Schlüssel für die Mitarbeiter zugänglich zu hinterlegen, so dass im Bedarfsfall unabhängig umgeparkt werden kann.

6 Umweltbericht / Umweltprüfung

Für ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB ist bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Die Fläche befindet sich wie das restliche Siedlungsgebiet im Biosphärenreservat Berchtesgadener Land. Nördlich des Änderungsbereiches entlang der Ramsauer Ache verläuft ein

Biotop (Biotopteilflächen Nr. A8343-0174-002 – Flussbegleitende Gehölze Ramsauer Ach Gemeinde Bischofswiesen bis Stang). Im Osten liegt das Biotop „Auwälder an der Ramsauer Ach vom Wimbach bis Gemeindegrenze“ (Nr. A8343-0173-002). Beide Biotope bleiben von der Planung unberührt. Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG, europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) oder amtlich kartierte Biotope vorhanden. Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern liegen nicht vor.

Der Bereich innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt. Ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Durch die bereits vorhandene Bebauung, die westlich an den Änderungsbereich angrenzt, fügt sich die Planung in das bestehende Landschaftsbild ein.

Auch wenn aktuell im Planungsbereich kein amtliches Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist, ist aufgrund der Geländesituation und der großen zusammenhängenden versiegelten Flächen bei Starkregenereignissen mit Überflutungen und Hochwasser zu rechnen. Der potenziell vorliegenden Überschwemmungsgefahr, insbesondere auch durch abfließendes Oberflächenwasser, ist durch baulichen Objektschutz Rechnung zu tragen. Da sich die Anlage im 60-m Bereich von der Uferlinie von Gewässern befindet, ist eine wasserrechtliche Anlagengenehmigung nach Art. 20 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) erforderlich.

Für den Geltungsbereich liegen bereits Geräuschemissionen durch das übrige Gewerbegebiet und die Berchtesgadener Straße (B305) vor. Zusätzliche negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit etwa durch Lärm oder Erschütterungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Zudem hat der Geltungsbereich für die Erholung keine besondere Bedeutung.

Durch die bisherige Nutzung des Geltungsbereiches als Parkfläche sind bei der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt keine besondere Empfindlichkeit aufweist.

7 Auswirkungen der Planung

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Duftgüt!“ bewirkt die Umwandlung von bisher festgesetzten, aber nicht umgesetzten öffentlichen Grünflächen und einem ebenfalls nicht umgesetzten öffentlichen Fußweg in eine überbaubare Grundstücksfläche mit umliegenden privaten Parkplatzflächen und Pflanzflächen. Die Änderung stellt somit einen Beitrag zur Nachverdichtung und Innenentwicklung dar.

In Bezug auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

8 Anlagen

- Schalltechnische Berechnung und Stellungnahme von C.HENTSCHEL CONSULT GmbH, Freising vom 03.05.2023.