

Gemeinde Schönau a. Königssee  
Landkreis Berchtesgadener Land



**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 "Oberartenreit"  
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB  
mit den Angaben nach § 2a BauGB

Ausarbeitung: 25.11.2025  
Überarbeitet: 10.03.2026

Dinter Architektur GmbH  
Fürstensteinweg 2  
83471 Berchtesgaden  
Tel: 08652 9787121  
mail: [mail@architektur-dinter.de](mailto:mail@architektur-dinter.de)



## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung.....	3
2.	Verfahrensablauf / Verfahrenswahl .....	3
3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	4
4.	Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung .....	5
4.1.	Flächennutzungsplan.....	5
4.2.	Regionalplan (RP 18).....	5
4.3.	Landesplanung .....	5
5.	Erschließung des Gebietes.....	6
5.1.	Verkehrsanbindung .....	6
5.2.	Infrastruktur.....	6
6.	Immissionsschutz.....	6
7.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB).....	7
7.1.	Art der baulichen Nutzung (Punkt A1.1 und Punkt B1.1) .....	7
7.2.	Maß der baulichen Nutzung (Punkt A1.2).....	8
7.3.	Überbaubare Grundstücksfläche (Punkt A2).....	9
7.4.	Nebenanlagen (Punkt A5 und Punkt B1.2).....	9
7.5.	Verkehrsflächen (Punkt A3).....	9
7.6.	Beseitigung von Niederschlagswasser (Punkt B1.4).....	9
7.7.	Schutzmaßnahmen zur Schadensreduzierung bei Starkniederschlägen (Punkt B1.5) ..	10
7.8.	Ausgleichsmaßnahmen (Punkt A4.1 bis A4.3) .....	10
7.9.	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Punkt A4.5).....	11
8.	Ortsgestalterische Festsetzungen.....	11
8.1.	Dachform und Dachneigung (Punkt B2.1) .....	11
8.2.	Solare Strahlungsenergie (Punkt B2.2).....	11
9.	Hinweise durch Planzeichen und Text .....	11
9.1.	Hydranten und Löschwasserversorgung (Punkt C4) .....	11
9.2.	Vorschlag Hauptbaukörper (Punkt C7) .....	11
9.3.	Höhenlinien (Punkt C8) .....	12
9.4.	Potenzielle Fließweg bei Starkregen (Punkt C9) .....	12
9.5.	Abstandsflächen (Punkt D1).....	12
9.6.	Dachüberstände (Punkt D2).....	12
9.7.	Reflexionsarme Solarmodule (Punkt D3).....	12
9.8.	Vogelschutzglas (Punkt D4) .....	12
9.9.	Außenbeleuchtung (Punkt D5) .....	12
9.10.	Einfriedungen (Punkt D6).....	13
9.11.	Regenwassernutzung (Punkt D7) .....	13
9.12.	Landwirtschaftlich genutzte Umgebung (Punkt D8) .....	13
10.	Flächenbilanz im Geltungsbereich .....	13
11.	Umweltbericht .....	16
12.	Gesetzliche Grundlagen.....	17
13.	Anlagen.....	17

## 1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Durch den am 10.07.2012 bekannt gemachten Bebauungsplan Nr. 27 „Oberartenreit“ wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die bauliche Erweiterung eines Spenglerbetriebs geschaffen. Das Dorfgebiet umfasste einen landwirtschaftlichen Betrieb, ein Wohngebäude sowie den Spenglerbetrieb.

Seit der Aufstellung erfolgten keine Änderungen des Bebauungsplans.

Der Landwirtschaftsbetrieb wurde mittlerweile aufgegeben und das Gebäude mit Bauantrag vom 2020 in drei Wohneinheiten umgenutzt. Damit hat sich der Gebietscharakter geändert und es liegt kein Dorfgebiet mehr vor.

Anlass für die Neuaufstellung ist, dass Planungen vorliegen für einen Anbau einer Hackschnitzel-Heizanlage, erweiterte Verwaltungsräume sowie zusätzliche Lagerflächen.

### **Bedarfsbetrachtung für die Erweiterung**

Die Spenglerei wurde 1977 gegründet und befand sich zunächst im Wohngebiet. Im Jahr 2000 bezog der Betrieb seinen heutigen Standort. Die ständig wachsende Auftragslage machte die Erweiterung von 2012 nötig. Heute sind in dem Unternehmen 25 Mitarbeitende beschäftigt. Damit gehört er zu den größten Spenglerbetrieben des südlichen Landkreises. Als Ausbildungsbetrieb bietet er jedes Jahr Jugendlichen die Möglichkeit den Beruf des Heizungsbauers und Spenglers zu erlernen.

Die Betriebsentwicklung ist nach wie vor positiv, so dass zum Ausbau des Standorts eine weitere bauliche Erweiterung notwendig wird. Alternative Möglichkeiten die benötigten Erweiterungen anderweitig, z.B. im Bestand unterzubringen, sind nicht gegeben.

Die Erweiterungen und damit die Anpassung des Bebauungsplanes sind erforderlich.

## 2. Verfahrensablauf / Verfahrenswahl

Der Gemeinderat hat den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Oberartenreit“ gefasst.

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll eine Nachverdichtung des Bebauungsgebietes ermöglichen und damit eine Innenverdichtung wie sie als Voraussetzung für ein Verfahren nach §13a BauGB gefordert wird.

Die erweiterte, im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche, die mit baulichen Anlagen im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO überdeckt werden darf, liegt mit 7.174 qm unter dem in § 13a Abs.1 S.2 Nr.1 BauGB aufgeführten Schwellenwert von 20.000 qm.

Die, durch den Bebauungsplan zugelassenen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Somit wird das Verfahren nach § 13a Abs.1 S. 4 nicht ausgeschlossen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Damit wird für die Neuaufstellung das Verfahren nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt.

### 3. **Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Die Auswirkungen auf die **Schutzgüter von Natur- und Landschaft** i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB i.V. m § 1a Abs. 3 BauGB einschließlich der Wechselwirkungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Umweltbezogene Auswirkungen **auf den Menschen** (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) können insbesondere entstehen durch:

- die Gefährdung durch Hochwasser;
- die Gefährdung durch Georisiken;
- Lärmimmissionen

Der Änderungsbereich weist aufgrund seiner topographischen Lage ein gewisses Gefährdungspotential bei Starkregen / wild abfließendem Oberflächenwasser auf.

Der Osthang des Grünsteins weist unterschiedliche Gefahrenhinweisbereiche für Georisiken auf. Diese reichen nicht bis zum Plangebiet heran

Im Geltungsbereich liegen Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung vor. Im Nahbereich des Geltungsbereichs befinden sich neben Wohn- und gewerblicher Nutzung noch landwirtschaftliche Nutzflächen. Damit liegt ein gewisses Konfliktpotential vor.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches wird nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Menschen (und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt) ausgegangen.

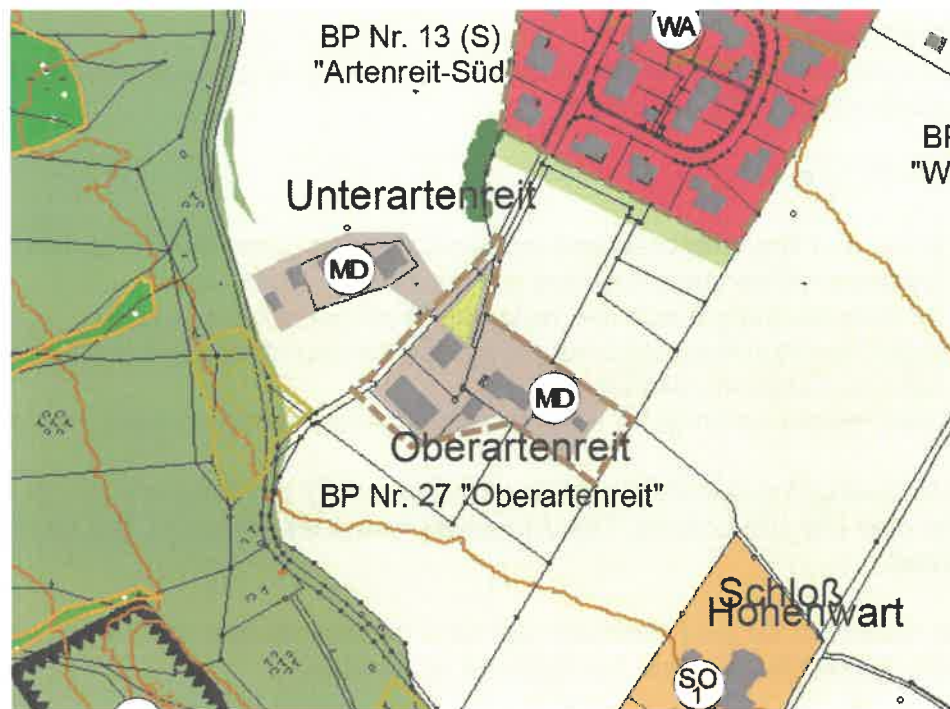
Mit der Planung resultieren positive Auswirkungen auf die **Belange der Wirtschaft / Arbeitsstätten** da ein bestehender gewerblicher Betrieb gestärkt wird.

#### 4. Flächennutzungsplan, Regionalplan 18, Landesplanung

##### 4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönau a. Königssee wurde im September 2019 wirksam. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Oberartenreit“ ist in den Flächennutzungsplan zusammen mit einer nordwestlich gelegenen potenziellen Erweiterungsfläche als Dorfgebiet (MD) übernommen worden.

Mit der Änderung des Gebietscharakters in ein Mischgebiet weicht der Bebauungsplan von den Vorgaben des Flächennutzungsplans ab. Der Flächennutzungsplan wird gem. §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Auszug aus dem derzeit geltenden Flächennutzungsplan

##### 4.2. Regionalplan (RP 18)

Die Ziele der Regionalplanung werden durch die Neuaufstellung nicht negativ beeinflusst.

Schönau a. Königssee ist im Regionalplan für die Planungsregion 18 als Grundzentrum eingestuft (Punkt III 1.1).

Der Ort liegt im allgemein ländlichen Raum sowie im Alpenraum gemäß Alpenplan.

##### 4.3. Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm wird durch die Neuaufstellung nicht negativ beeinflusst.

## **5. Erschließung des Gebietes**

### **5.1. Verkehrsanbindung**

Die bestehende Verkehrsanbindung des Mischgebietes über die Gemein-  
destraße ist gesichert und wird durch die Neuaufstellung des Bebauungspla-  
nes nicht verändert.

Durch die Eingliederung der Privatstraße zur Flur-Nr. 707/39 ist auch dieses  
Grundstück von der öffentlichen Straße aus erreichbar und erschlossen.

Ein nennenswertes erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten, da  
überwiegend Lager- und Technikflächen geplant sind.

### **5.2. Infrastruktur**

Die bestehende Infrastruktur im Bereich des Bebauungsplans wird durch die  
Neuaufstellung nicht verändert.

Dies trifft zu auf:

- Trink- und Brauchwasserversorgung durch das gemeindliche Leitungsnetz
- Abwasserentsorgung über das gemeindliche Kanalsystem
- Stromversorgung durch das Netz der Bayernwerk Netz GmbH
- Müllabfuhr durch die kommunale Abfallwirtschaft des Landkreises
- Netz für Telekommunikation
- Löschwasserversorgung über die nächstgelegenen Unterflurhydranten

Nach Auskunft des örtlichen Wasserwerkes erfolgt die Wasserversorgung  
über eine DN 100 Leitung. Das Abwasser wird über einen DN 250 Kanal ab-  
geleitet.

Das Gebiet ist für die Feuerwehr gut über die öffentlichen Straßen zu errei-  
chen. Aufstellflächen sind ausreichend vorhanden.

## **6. Immissionsschutz**

Eine schalltechnische Untersuchung wurde am 19.12.2025 durch Dipl. Dipl.-  
Ing. (FH) Günter Puzik erstellt. Als Ergebnis sieht die Untersuchung, dass die  
schalltechnischen Richtwerte für die umliegenden Gebietstypen Allgemeines  
Wohngebiet (WA) bzw. Mischgebiet (MI) durch den Betrieb Hallinger an den  
bestehenden schützenswerten Nutzungen dauerhaft und sicher eingehalten  
werden können.

Der schalltechnische Untersuchungsbericht ist Teil der Begründung.

## **7. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung (Punkt A1.1 und Punkt B1.1)**

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart des Dorfgebietes (MD) gem. § 3 BauNVO wird durch die Neuaufstellung in ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO geändert und festgesetzt.

Innerhalb des Mischgebietes befinden sich nach § 6 Abs 2 BauNVO folgenden zulässigen Nutzungen:

- Wohngebäude
- Sonstiger Gewerbebetrieb (Spenglerei)

#### **Abwägung alternativer Möglichkeiten der Gebietsentwicklung**

Zunächst naheliegend ist die Beibehaltung des Dorfgebietes. Die Gebietsart würde damit weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen.

Innerhalb des Plangebietes ist jedoch kein, für ein Dorfgebiet jedoch notwendiger Landwirtschaftsbetrieb mehr vorhanden.

Betrachtet worden ist deshalb die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs und die Einbeziehung des westlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebes auf Flur-Nr. 700, so wie es im Flächennutzungsplan bereits dargestellt wurde.

Eine solche Lösung ist städtebaulich richtig und zu begrüßen. Bei der praktischen Umsetzung sind jedoch starke Widerstände durch den Landwirt, sowie der landwirtschaftlichen Vertretungsorganisationen und Behörden gegen eine Einbeziehung in den Bebauungsplan zu erwarten.

Damit bleibt die Änderung der Gebietsart in ein Mischgebiet die beste Lösung.

#### **Spenglerei als sonstiger Gewerbebetrieb**

Nach § 6 Abs. 2 Nr.4 BauNVO sind sonstige Gewerbebetriebe in Mischgebieten allgemein zulässig. Auf die Größenordnung der sonstigen Gewerbebetriebe kommt es nicht an. Vielmehr muss anhand einer typisierenden Betrachtungsweise untersucht werden, ob eine unzulässige Störung der anderen Hauptnutzungen des Mischgebietes, insbesondere der Wohnnutzung vorliegt.

Die Spenglerei zählt zu den Gewerbebetrieben, die nicht bereits in den anderen Nummern des Abs. 2 als spezielle gewerblich Unterarten aufgeführt ist. Damit gehört sie als Handwerksbetrieb zu den sonstigen Gewerbebetrieben.

Nachdem für die Betrachtung von Spenglereien keine Beispielfälle in der Rechtsprechung vorliegen, wird im Folgenden eine Einordnung vorgenommen.

Der Schwerpunkt der Arbeiten einer Spenglerei findet außerhalb des Betriebsgeländes in Zusammenhang von Baustellen statt. Gerüste werden aufgebaut,

Dächer oder sonstige Bauteile eingeblecht. Bei diesen Arbeiten entstehen u.a. durch Hämmern am Blech sowie montieren von Gerüsten teilweise erhebliche Lärmemissionen.

Auf dem Betriebsgelände finden lediglich die logistischen Zuarbeiten statt. Dazu gehört das Verladen, der Gerüstteile, des benötigten Materials und Werkzeugs. Maschinen, die der Vorbereitung der Blechbahnen dienen stehen im Inneren des Betriebsgebäudes und arbeiten ohne laute Geräuschentwicklung.

Somit ist der Betrieb nicht vergleichbar mit metallverarbeitenden Betrieben zur Herstellung von Stahlkonstruktionen, die das VHG Mannheim als unzulässige Nutzung angesehen hat (BauR 2002, 65)

Damit bestehen von dem Betrieb ausgehende Lärmemissionen hauptsächlich aus der Bewegung der Fahrzeuge. Diese sind vergleichbar mit anderen zulässigen nicht störenden Betrieben.

Die Spenglerei wird als sonstiger Gewerbebetrieb betrachtet, der im Mischgebiet eine zulässige Nutzung darstellt, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stört.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung (Punkt A1.2)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Planzeichnung durch die Nutzungsschablone für die jeweiligen Baufelder festgesetzt.

Die bestehende Regelung, dass im südlichen Teilbereich (MD2) keine Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen werden, wird auch im MI2 beibehalten. Damit ist dieser Teilbereich des Bebauungsplans nicht qualifiziert.

Im nördlichen Teilbereich werden die bestehenden Regelungsparameter zur baulichen Nutzung in den drei Baufeldern übernommen und lediglich in ihrem Maß angepasst

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Westliches Baufeld 1: | keine Anpassung nötig  |
| Mittleres Baufeld 2:  | Anpassung aufgrund baulicher Erweiterungen bei: <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundfläche von 450qm auf 650qm</li><li>- Geschossfläche von 900qm auf 1300qm</li><li>- Wandhöhe von 5,00m auf 6,50m</li></ul>     |
| Östliches Baufeld 3:  | Anpassung aufgrund baulicher Erweiterungen bei: <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundfläche von 300qm auf 330qm</li><li>- Geschossfläche von 600qm auf 660qm</li><li>- Wandhöhe gleichbleibend bei 5,50m</li></ul> |

Werden Wandhöhen festgesetzt, so bemessen sie sich von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut.

### **7.3. Überbaubare Grundstücksfläche (Punkt A2)**

Es werden wie bisher auch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, jedoch durch die Neuaufstellung weiter gefasst. Bisher durfte sich der Dachüberstand außerhalb der Baugrenzen befinden. Deshalb liegen die Baugrenzen teilweise unmittelbar an den Außenwänden. Nach heutiger Auffassung sind Dachüberstände Gebäudeteile, die nach § 23 Abs. 3 BauNVO die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Damit haben die Dachüberstände innerhalb der Baugrenzen zu liegen.

### **7.4. Nebenanlagen (Punkt A5 und Punkt B1.2)**

Im Teilgebiet 1 (MI1) sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Als Nebenanlage müssen sie dem Betrieb dienen und im Umfang untergeordnet sein. Hier kommen insbesondere Lagerregale in Betracht.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe begrenzt die Höhe der nordöstlichen Randbebauung des Gebietes.

### **7.5. Verkehrsflächen (Punkt A3)**

Die Erschließungssituation des Plangebiets bleibt unverändert zum bestehenden Bebauungsplan. Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße bzw. über eine Privatstraße. Lediglich die Wendemöglichkeit wird aufgrund der Erweiterungsvorhaben verlegt.

Der öffentlich gewidmete Fußweg Richtung Königssee führt, wie schon in der ursprünglichen Fassung, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

### **7.6. Beseitigung von Niederschlagswasser (Punkt B1.4)**

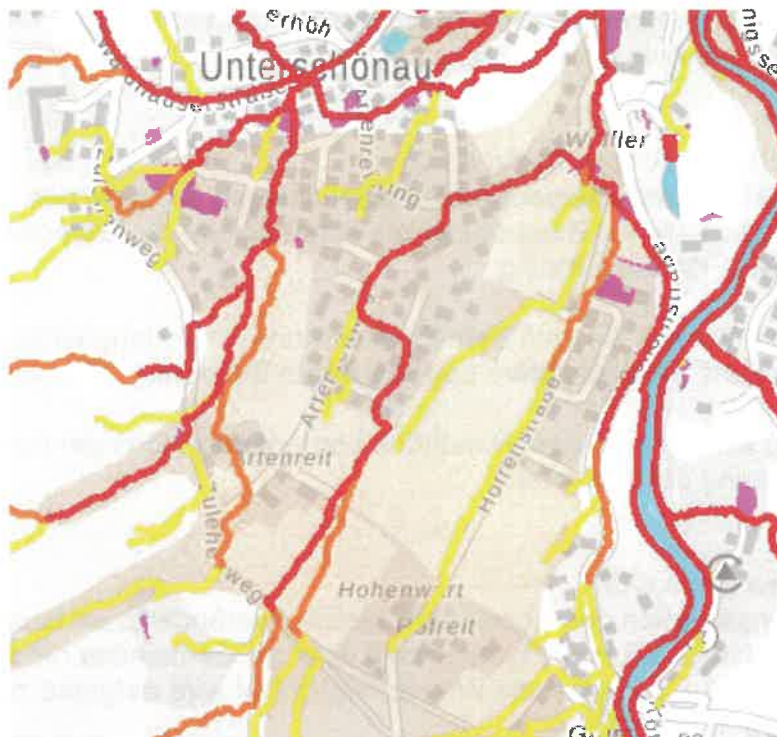
Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat am 01.02.2024 eine Entwässerungssatzung verabschiedet. Entsprechend der darin enthaltenen Regelung unter § 4 Abs. 5 wird folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

„Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Für einen Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal hat der Eigentümer den Nachweis zu führen, dass die Versickerung oder anderweitige Beseitigung des Niederschlagswassers nicht ordnungsgemäß möglich ist. Die Gemeinde kann hiervon Ausnahmen zulassen oder bestimmen, wenn die Einleitung von Niederschlagswasser aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist.“

Bezüglich der Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Regenwasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Sollte eine wasserrechtliche Gestattung erforderlich sein, ist diese beim Landratsamt Berchtesgadener Land zu beantragen.

### 7.7. Schutzmaßnahmen zur Schadensreduzierung bei Starkniederschlägen (Punkt B1.5)

Der geplante Bereich liegt im, beige gekennzeichneten, wassersensiblen Gebiet. Zudem verlaufen potenzielle Fließwege bei Starkregenereignisse durch die Siedlung.



[https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen\\_und\\_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm), aufgerufen am 29.09.2025

Die Karte kann sowohl für die Stärke als auch für die Laufwege der zu erwartenden Wasserströme nur einen groben Hinweis geben. Dass jedoch eine konkrete Gefahr in dem Bereich besteht, hat das Starkregenereignis im Juli 2021 gezeigt.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dies, indem folgende Festsetzungen aufgenommen werden.

„Abflusswege außerhalb der Baugrenzen sind von Abflussbarrieren freizuhalten. Lichtschächte zu Untergeschossen dürfen im gesamten Plangebiet nur errichtet werden, wenn sie durch geeignete Maßnahmen gegen das Eindringen von Wasser geschützt werden. Die Errichtung von Mauern und Erdwällen an den hangseitigen Grundstücksgrenzen ist unzulässig.“

### 7.8. Ausgleichsmaßnahmen (Punkt A4.1 bis A4.3)

Die im Plangebiet festgesetzte Fläche zum Schutz von Natur und Landschaft entspricht der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Fläche.

Der Umweltbericht legt auf dieser Fläche Ausgleichspflanzungen von Bäumen als Kompensation der baulichen Eingriffe festgesetzt.

Weitere Ausgleichspflanzungen werden durch den Umweltbericht im Bereich

der Nebenanlagen festgesetzt.

#### **7.9. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Punkt A4.5)**

Innerhalb des Baugebietes hat der Ursprungsplan unterschieden zwischen einem qualifizierten Teil, der Festsetzungen zum Maß der Bebauung trifft und einem nicht qualifizierten Teil, in dem keine solchen Festsetzungen getroffen wurden. Diese Unterscheidung wird auch in der Neuaufstellung beibehalten, da keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen wird, nun das Maß der Bebauung zu regulieren.

### **8. Ortsgestalterische Festsetzungen**

#### **8.1. Dachform und Dachneigung (Punkt B2.1)**

Für alle Dächer wird die Form eines Satteldachs mit einer Neigung von 10° bis 25° festgesetzt. Bereits jetzt haben alle Hauptbaukörper im Plan gebiet Satteldächer. Dieses Landschaftsprägende Erscheinungsbild soll erhalten bleiben.

Ausgenommen sind die Dächer von Nebengebäuden, da diese als untergeordnete Funktionsbauten, wie z.B. Regallager eigene Anforderungen an die Dachkonstruktion haben.

#### **8.2. Solare Strahlungsenergie (Punkt B2.2)**

Die Zulässigkeit von Modulen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie wird festgesetzt und mit der gestaltenden Vorgabe verbunden, dass diese bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachhaut integriert montiert werden müssen. Zusätzlich dürfen Solarmodule an der Fassade sowie den Balkonbrüstungen angebracht werden. Durch diese Festsetzung bringt die Gemeinde auch ihre Unterstützung bei der Nutzung von regenerativen Energien zum Ausdruck.

### **9. Hinweise durch Planzeichen und Text**

#### **9.1. Hydranten und Löschwasserversorgung (Punkt C4)**

Die Lage des Unterflurhydranten wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Richtwert für das Mischgebiet mit Gebäuden mit maximal 2 Vollgeschossen liegt nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 bei 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden.

Dieser Wert wird laut Wasserwerk eingehalten.

#### **9.2. Vorschlag Hauptbaukörper (Punkt C7)**

Die vorgeschlagenen Erweiterungen entsprechen der vorliegenden konkreten Planung.

- 9.3. Höhenlinien (Punkt C8)**  
Die dargestellten Höhenlinien sind durch die Gemeinde aus ihrem GIS-System entnommen und informativ in die Plandarstellung eingelesen worden.
- 9.4. Potenzielle Fließweg bei Starkregen (Punkt C9)**  
Es wird ein zeichnerischer Hinweis auf den potenziellen Fließweg bei Starkregen aufgenommen. (Quelle: Umweltatlas, aufgerufen am 29.09.2025)
- 9.5. Abstandsflächen (Punkt D1)**  
Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten die Regelungen der BayBO. Zur Klarstellung wird der Hinweis aufgenommen, dass es sich um einen statischen Verweis handelt, indem die BayBO zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans gilt. Die Festsetzungen zu Abstandsflächen gelten somit auch bei zukünftigen Änderungen des Abstandsflächenrechts unverändert.
- 9.6. Dachüberstände (Punkt D2)**  
Zur Klarstellung wird auf die gerichtliche Praxis hingewiesen, dass Dachüberstände einschließlich Regenrinne bis 1,50m keine Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO auslösen. Darüber hinaus sind Abstandsflächen ab der Traufkante zu bemessen. Dies spielt für die Planung der Bebauung eine große Rolle.
- 9.7. Reflexionsarme Solarmodule (Punkt D3)**  
Aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Artenschutzes (insbesondere von aquatischen Insekten wie beispielsweise Libellen) sollen bei der Errichtung von PV-Anlagen reflexionsarme Elemente verwendet werden. Die Unteren Naturschutzbehörde verweist auf Solarmodule, die max. 6 % (je Solarseite max. 3 %) polarisiertes Licht reflektieren. Hierdurch kann die Blendwirkung bzw. die Gefahr einer irrtümlichen Annahme von spiegelnden Wasserflächen minimiert werden.
- 9.8. Vogelschutzglas (Punkt D4)**  
Flächige Verglasungen, die über die Größe einer üblichen Tür hinausgehen sind als Vogelschutzverglasung mit geringer Außenreflexion (max. 15 %) auszuführen. Vorgaben hierzu enthält der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“  
(H. SCHMID et al., Hrsg. Schweizerische Vogelwarte, Sempach, 2022; [https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere\\_2022\\_D.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbro-schuere_2022_D.pdf)).
- 9.9. Außenbeleuchtung (Punkt D5)**  
1. Es wird der Hinweis aufgenommen, dass die Außenbeleuchtungen auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren und gem. Art. 11a BayNatSchG ausschließlich mit insektenfreundlichen LED-Leuchtmittel (warmweißes Licht) zulässig ist.

Ergänzend werden bezüglich von Außenbeleuchtung folgende Hinweise gegeben.

2. Die Farbtemperatur für insektenfreundliches Licht muss zwischen 1800 bis maximal 3000 Kelvin liegen, in der Nähe von Schutzgebieten maximal 2400 Kelvin.
3. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt.
4. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden.
5. Die Gebäude- und Wegbeleuchtung ist mit möglichst niedrigen Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen.
6. Reine Fußwegbeleuchtung ist bodennah (max. 1m über dem Boden) und ggf. mit Bewegungsmeldern umzusetzen.
7. Eine dekorative Fassadenbeleuchtung darf nicht angebracht werden.

#### **9.10. Einfriedungen (Punkt D6)**

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass zum Schutz von Kleinsäugetern, Reptilien und Amphibien die Durchgängigkeit von Einfriedungen gewährleistet bleiben muss. Hier ist ein Abstand von mind. 15 cm zwischen Zaununterkante und Geländeoberkante einzuhalten.

Ein Bodenabstand der Einfriedungen unterstützt auch den Abfluss von Starkregen.

#### **9.11. Regenwassernutzung (Punkt D7)**

Es wird der Hinweis aufgenommen, dass nach Möglichkeit Regenwasser zur Gartenbewässerung und WC-Spülung verwendet werden soll. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

#### **9.12. Landwirtschaftlich genutzte Umgebung (Punkt D8)**

Um auf Nutzungskonflikte zu minimieren wird folgender Hinweis in die Planung übernommen: „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.“

### **10. Flächenbilanz im Geltungsbereich**

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes bleibt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans unverändert.

### Fläche des Geltungsbereiches



### Flächen im Bauland nach der Neuaufstellung:



### Flächen innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Nebenanlagen nach der Neuaufstellung



Gesamtfläche räumlicher Geltungsbereich:	7.174 qm
Bauland gesamt:	5.519 qm
Flächen innerhalb der Baugrenzen:	1.880 qm
Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft:	424 qm
Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:	1.134 qm

Vergleich der maximal bebaubaren Grundfläche nach der Neuaufstellung.

	Fassung 2012	Neuaufstellung 2025
innerhalb Baufelder	950 qm	1.180 qm
innerhalb Flächen für Nebenanlagen	0 qm	324 qm

#### 11. Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar. Er bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und liegt in einem getrennten Dokument vor.

## 12. Gesetzliche Grundlagen

Zum Stand der Begründung am 09.03.2026:

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), Zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Beschleunigung des Ausbaus von Geothermieanlagen, Wärmepumpen und Wärmespeichern sowie zur Änd. des BauGB und des BImSchG vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung von Vorgaben der RL (EU) 2023/2413 für Zulassungsverfahren nach dem BImSchG und dem WHG sowie für Planverfahren nach dem BauGB und dem ROG, zur Änd. des WaStrG und zur Änd. des WindBG vom 12.8.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

## 13. Anlagen

- Umweltbericht, Landschaftsarchitekt Dipl.-Ing. Andreas Burkhard, 20.09.2025
- Merkblatt Eingrünung – Gehölzliste, Landratsamt Berchtesgadener Land
- Schalltechnische Untersuchung, Dipl. Dipl.-Ing. (FH) Günter Puzik, 19.12.2025

Ersteller

Berchtesgaden, den 10.03.2026



Alexander Dinter, Architekt

Gemeinde

Schönau a. Königssee, den



Hannes Rasp, 1. Bürgermeister

