



Gemeinde Schönau a. Königssee
Bebauungsplan Nr. 25 mit integriertem
Grünordnungsplan
„Hotel Zechmeisterlehen“
2. Änderung

VORENTWURF

Teil E2 - Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom: 04.06.2021

Vorhabensträger:

Gemeinde Schönau am Königssee
Rathausplatz 1
83471 Schönau am Königssee

Verfasser:



Landschaftsarchitekten
Stadtplaner Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161-98928-0
Telefax: 08161-98928-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
B. Eng. F. Backes

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------|---|----|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes | 4 |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes..... | 4 |
| 1.3 | Datengrundlagen und Erhebungen..... | 7 |
| 2 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden | 9 |
| 2.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung | 9 |
| 2.2 | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen | 12 |
| 2.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 15 |
| 2.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche..... | 16 |
| 2.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 17 |
| 2.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft..... | 18 |
| 2.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild..... | 19 |
| 2.8 | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... | 20 |
| 2.9 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 23 |
| 2.10 | Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen..... | 23 |
| 2.11 | Eingesetzte Technik und Stoffe | 23 |
| 2.12 | Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete | 23 |
| 3 | Naturschutzfachliche Eingriffsregelung..... | 24 |
| 3.1 | Ausgleichsbedarf | 24 |
| 3.2 | Ausgleichsmaßnahmen | 24 |
| 4 | Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung..... | 26 |
| 5 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten..... | 27 |
| 6 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten | 27 |
| 7 | Zusätzliche Angaben | 28 |
| 7.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind | 28 |

| | | |
|-----|---|----|
| 7.2 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt..... | 28 |
| 8 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 29 |
| 9 | Literatur..... | 31 |
| 10 | Anlagen..... | 31 |

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Erweiterungspläne des Hotelbetriebes „Zechmeisterlehen“, wurde am 13.11.2012 der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 25 „Hotel Zechmeisterlehen“ in der Fassung vom 12.11.2012 gesetzt. Am 31.07.2018 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 in der Fassung vom 30.07.2018 beschlossen. Die 1. Änderung beinhaltet im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan eine Vergrößerung der Bauräume, weitere Gebäudeplanungen und die Anpassung an den Bestand. Nun wurde am 03.03.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 beschlossen. Hier werden vor allem der westliche und östliche Teil des Hauptgebäudes umgeplant. Die Bauräume verändern sich jedoch kaum.

Die Größe des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung beträgt 6,99 ha.

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

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

Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) sollen die Standortvoraussetzungen für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft erhalten und verbessert werden. Dabei kommt dem Schutz der Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Orts- und Landschaftsbilder sowie der Ausbau von touristischen Infrastrukturen eine besondere Bedeutung zu (LEP 5.1 G, 7.1.1 G).

Regionalplan Südostoberbayern (18)

Die Gemeinde Schönau am Königssee ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern (18) zugeordnet. Schönau a. Königssee gehört zum regionalen Gebiet für Tourismus und Erholung Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land (1). Der Bebauungsplan berücksichtigt dabei folgende, im Regionalplan genannten, Grundsätze (G) und Ziele (Z):

- Bei der Siedlungsentwicklung und dem Ausbau der Infrastruktur ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders Rechnung zu tragen (A II Raumstruktur und Gemeinden, 6.4 G Alpengebiet).
- Gliedernde Grünflächen sollen erhalten, entwickelt und erweitert sowie untereinander und mit der freien Landschaft verbunden werden. Die Versiegelung des Bodens soll so gering wie möglich gehalten und die Sickerfähigkeit besiedelter Flächen verbessert werden. An Ortsrändern sollen Beleuchtungseinrichtungen

an Straßen und Gebäuden auf das notwendige Maß beschränkt werden (B I Natur und Erholung, 2.1 Z Siedlungsgebiete).

- Hecken, Feldgehölze sowie freistehende Einzelbäume sollen als wertvolle Lebensräume und zur Bereicherung des Landschaftsbildes erhalten und in geeigneten Fällen ergänzt werden (B I Natur und Erholung, 2.2 Z Landwirtschaftliche Nutzflächen).
- An den Rändern der Moore sollen Pufferzonen zu den intensiver genutzten Flächen erhalten bzw. geschaffen werden (B I Natur und Erholung, 2.5 Z Feucht- und Trockengebiete).
- Neue Flächen sollen durch die Siedlungsentwicklung nur im notwendigen Umfang beansprucht werden und an vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein. Bauliche Anlagen sollen an der baulichen Tradition der Region ausgerichtet sein, um schonend in die Landschaft eingebunden werden zu können (B II Siedlungswesen, 1G, 2 G, 3.1 Z).
- Landwirtschaft und Forstwirtschaft sollen hinsichtlich der Leistungsfähigkeit nachhaltig gesichert und erhalten werden. Dadurch soll die Region mit hochwertigen Nahrungsmitteln und Rohstoffen versorgt sowie die Kulturlandschaft gepflegt und gestaltet werden. Dementsprechend soll die bäuerliche Landwirtschaft auch in ihrem Neben- und Zuerwerb erhalten bleiben (B III Land- und Forstwirtschaft, 1 G).
- Als Erholungsraum von überregionaler Bedeutung sollen der Alpenraum sowie das Alpenvorland erhalten werden, überwiegend qualitativer Ausbau und Ergänzung der Erholungseinrichtungen (B VI Tourismus und Erholung, 2.1 G).
- Im Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land sollen das bestehende Angebot an Erholungs- und Tourismusköglichkeiten sowie Einrichtungen für das Kur- und Gesundheitswesen gesichert und nur noch maßvoll erweitert werden (B VI Tourismus und Erholung, 4.1 G).

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Berchtesgadener Land

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete. Darüber hinaus nennt das ABSP folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen für den Naturraum Berchtesgadener Alpen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen an Kleingewässern und Feuchtstellen (B 3).
- Schutz von Moor- und Feuchtflächen vor Beeinträchtigungen, Fort- bzw. Wiedereinführung der Streuwiesennutzung auf Flachmoorstandorten (B 7).

Flächennutzungsplan

Die 2. Bebauungsplanänderung kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Dieser ist im Bereich der betreffenden Änderungen als Sondergebiet ausgewiesen.

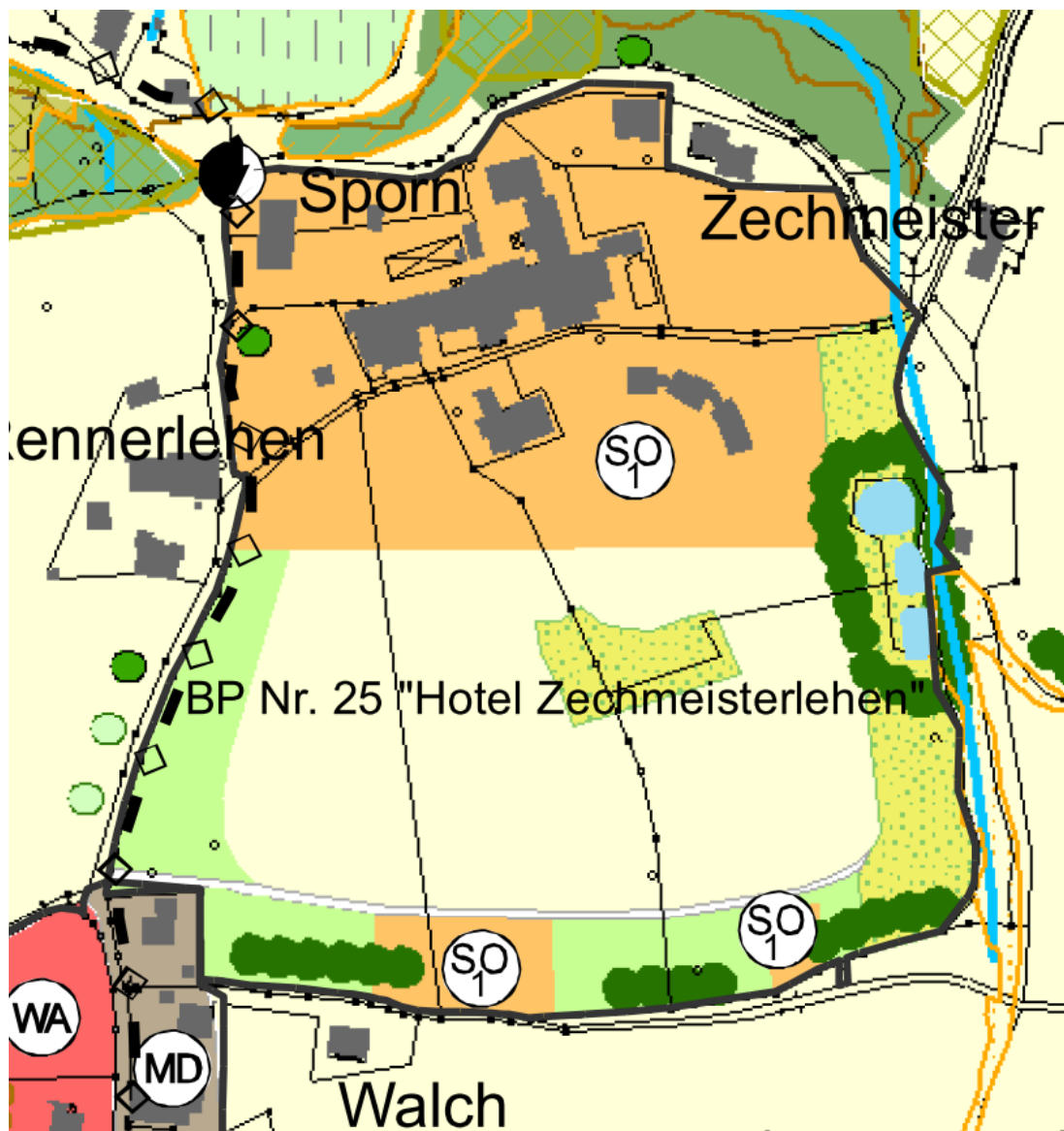


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan Landkreis Berchtesgadener Land (Stand 2019)

Natura 2000

Das Vorhabensgebiet liegt außerhalb von SPA- und FFH-Gebieten. In seinem näheren Umfeld findet sich das FFH-Gebiet DE 8343-371-03 „Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden“ in einer Entfernung von ca. 220 m nordöstlich des Geltungsbereichs. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

1.3 Datengrundlagen und Erhebungen

In nachfolgender Tabelle sind die ausgewerteten Datengrundlagen sowie die der Bebauungsplanänderung zugrunde liegenden Erhebungen aufgeführt.

Tabelle 1: Datengrundlagen und durchgeführte Erhebungen

| Information | Quelle | Stand | Anmerkung |
|--|--|---------|--|
| Durchgeführte Erhebungen/Untersuchungen | | | |
| Biototypen- und Realnutzungs-kartierung | NRT Landschaftsarchitekten | 2011 | Kartierschlüssel Stand 2009 |
| Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) | NRT Landschaftsarchitekten | 2011 | Siehe Kapitel 4 |
| Lufthygienisches Gutachten | Accon | 2020 | Siehe Kapitel 2.1 |
| Ausgewertete Datengrundlagen | | | |
| Allgemein | | | |
| Kataster | Gemeinde Schönau a. Königssee | 2017 | - |
| Orthofotos | Bayerische Vermessungsverwaltung | 2015 | |
| Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) | Bayerische Staatsregierung | 2020 | |
| Regionalplan Region 18 | Regionaler Planungsverband | 2020 | |
| Bebauungsplan Nr.25, 2. Änderung | NRT Landschaftsarchitekten | 2020 | - |
| Flächen aus dem Ökoflächenkataster/ Ökokonto | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2020 | - |
| Schutzgebietsabgrenzungen | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 07/2020 | - |
| Natura2000: FFH/SPA-Gebietsgrenzen | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 07/2020 | - |
| Erdbebenzonen | Grünthal | 2020 | Hrsg. 1998 |
| Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt | | | |
| Artenschutzkartierung | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2018 | - |
| Biotopkartierung | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2020 | - |
| Wildtierkorridore | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2020 | - |
| Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) | Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz | 2020 | Lkr. Berchtesgadener Land Hrsg. Jan. 2014 |
| Boden | | | |
| Geotope | Bayerisches Landesamt für | 2020 | Nicht vorhanden |

| Information | Quelle | Stand | Anmerkung |
|---|---|-------|-----------|
| | Umwelt (LfU) | | |
| Bodenkarte 1 : 25.000 | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2020 | - |
| Geologische Karte 1 : 25.000 | Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU) | 2020 | - |
| Landwirtschaftliche Standortkartierung | Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) | 2019 | - |
| Bodendenkmäler | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) | 2020 | - |
| Altlastenkataster | Gemeinde Schönau a. Königssee | 2020 | - |
| Wasser | | | |
| Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche | Bayerisches Landesamt für Umwelt | 2020 | |
| Luft/Klima | | | |
| Klimadaten (Niederschläge, Temperaturen, etc.) | ABSP Lkr. Berchtesgadener Land | 2020 | - |
| Landschaft/Erholung | | | |
| Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan | Gemeinde Schönau am Königssee | 2019 | - |
| Rad-/ Wanderwege | Bayerische Vermessungsverwaltung (BVV) | 2020 | - |
| Denkmalgeschützte Objekte Kulturdenkmäler, Baudenkmal, Marterl, Feldkreuze | Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) | 2020 | - |

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

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Verkehrslärmbelastungen bestehen durch die Zufahrtsstraßen zur Hotelanlage. Dies sind die Wahlstraße, die Straße Rennermoos und die Oberschönauer Straße.

Im Süden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (intensiv genutztes Mahdgrünland) an. Daher ist von temporären Störungen durch den Einsatz von landwirtschaftlichen Maschinen auszugehen. Dies ist gebietstypisch für die ländliche Lage und stellt eine geringe Vorbelastung durch Lärm dar.

Erholung

Durch die Nähe zu Erholungsgebieten wie z.B. Jenner, Watzmann und Hoher Göll kommt dem Bergtourismus (Wandern, Klettern, Ski) eine große Bedeutung zu. Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein öffentlicher Weg, der von Spaziergängern genutzt wird. Dieser wie auch alle anderen Straßen und Wege, die den Geltungsbereich umschließen, sind als örtliche Wanderwege ausgewiesen. Die Straßen „Rennermoos“ und „Wahlstraße“ sind zudem Teil des Radwandernetzes des Landkreises Berchtesgadener Land (BGL).

Dem Geltungsbereich selbst kommt durch die Hotelnutzung mit Außenanlagen eine besondere Bedeutung für die Erholung zu.

Künstliche Beleuchtung

Das Hotel mit dessen Außenanlagen sowie die Erschließungswege sind künstlich beleuchtet.

Geruchsemissionen

Im Westen (Wahlstraße 27) befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb zur Milchkuhhaltung. Die Auswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die Hotelanlage wurden im Rahmen lufthygienischer Gutachten (ACCON, 2012 und 2018) untersucht. Auf Grund der 2. Bebauungsplanänderung wurde ein neues Gutachten (ACCON, 2020) erstellt.

Abfallwirtschaft

Derzeit fällt innerhalb des Geltungsbereiches „Müll“ in Form von Abfällen aus dem Hotelgewerbe und dem privaten Wohnhaus an. Die Entsorgung wird durch den Landkreis Berchtesgaden geregelt.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Durch die geringfügige Erweiterung des Hotelbetriebes gegenüber der ersten Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner wesentlichen Änderungen der Lärmsituation.

Während der Bauphase (Abrissarbeiten, Baustellenverkehr, Neubau) ist mit einer temporären Beeinträchtigung durch Lärm zu rechnen.

Erholung

Die Verbindung zu den Fuß- und Radwegen bleibt weiterhin bestehen. Da die geplanten Maßnahmen der Erholung und Freizeitgestaltung dienen, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Erholungseignung entstehen. Es ist stattdessen mit einer Verbesserung der Erholungs- und Freizeitnutzung im Gebiet zu rechnen.

Da es während der Bauarbeiten zu Einwirkungen durch Lärm kommt, kann die Erholungsnutzung dadurch temporär beeinträchtigt werden.

Künstliche Beleuchtung

Mit der Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Beleuchtungssituation.

Geruchsemissionen

Im Zuge der bereits erstellten lufthygienischen Gutachten (ACCON, 2012 und 2018) wurde nachgewiesen, dass keine erheblichen Nachteile oder Beeinträchtigungen der Allgemeinheit durch den landwirtschaftlichen Betrieb und den Betrieb des geplanten Streichelzoos ausgehen. Auf Grundlage der bereits erstellten Gutachten wurde durch textliche Festsetzungen sichergestellt, dass auf der dem Rennerlehen zugewandten Gebäudefassade sich keine zu öffnenden Fenster befinden. Diese Festsetzung bleibt weiterhin bestehen. Auf Anregung des LRA / Immissionschutz wurde zudem zwischen der Geltungsbereichsgrenze Richtung Rennerlehen und dem Baufenster des zusätzlichen Hotelgebäudes im Westen des Geltungsbereiches eine private Grünfläche festgesetzt, um hier zusätzlich eine „Pufferfläche“ zwischen Hotel und Hoflage zu sichern und ein Heranrücken der Hotelbebauung an die Hoflage zu vermeiden.

Laut lufthygienischem Gutachten (ACCON, 2020) darf die Geruchswahrnehmungshäufigkeit in Wohn- und Mischgebieten 10 % der Jahresstunden nicht überschreiten. Dieser Grenzwert kann für das Hotel ebenfalls herangezogen werden. Die Berechnungen beziehen den Streichelzoo als Vorbelastung mit ein. Als Emissionsquellen wurden der Stall und das nördlich angrenzende Festmistlager herangezogen. Obwohl sich die Kühe im Sommer von Mitte/Ende Mai bis September/Okttober nicht im Stall, sondern auf der Alm befinden, wurde für die Berechnung trotzdem davon ausgegangen, dass sich die Tiere ganzjährig im Stall befinden, um vom „worst-case“-Szenario auszugehen. Nach Berechnung können an den westlichen und östlichen Fassaden des Hotels an 6-7 % der Jahresstunden Geruchswahrnehmungen auftreten. Im Bereich des geplanten Freibades treten an der Westseite an 13 % und an der Ostseite an 7 % der Jahresstunden Geruchswahrnehmungen auf (siehe Abb. 2). Da jedoch vom „worst-case“-Szenario ausgegangen wird und sich in der Realität im Sommer keine Kühe im Umkreis aufhalten, fallen die Werte während der

Sommermonate, an denen sich die Gäste im Freibad befinden, geringer aus. Die Einwirkungen durch Geruchsemissionen sind im Zusammenhang mit den Festsetzungen als nicht erheblich zu werten.

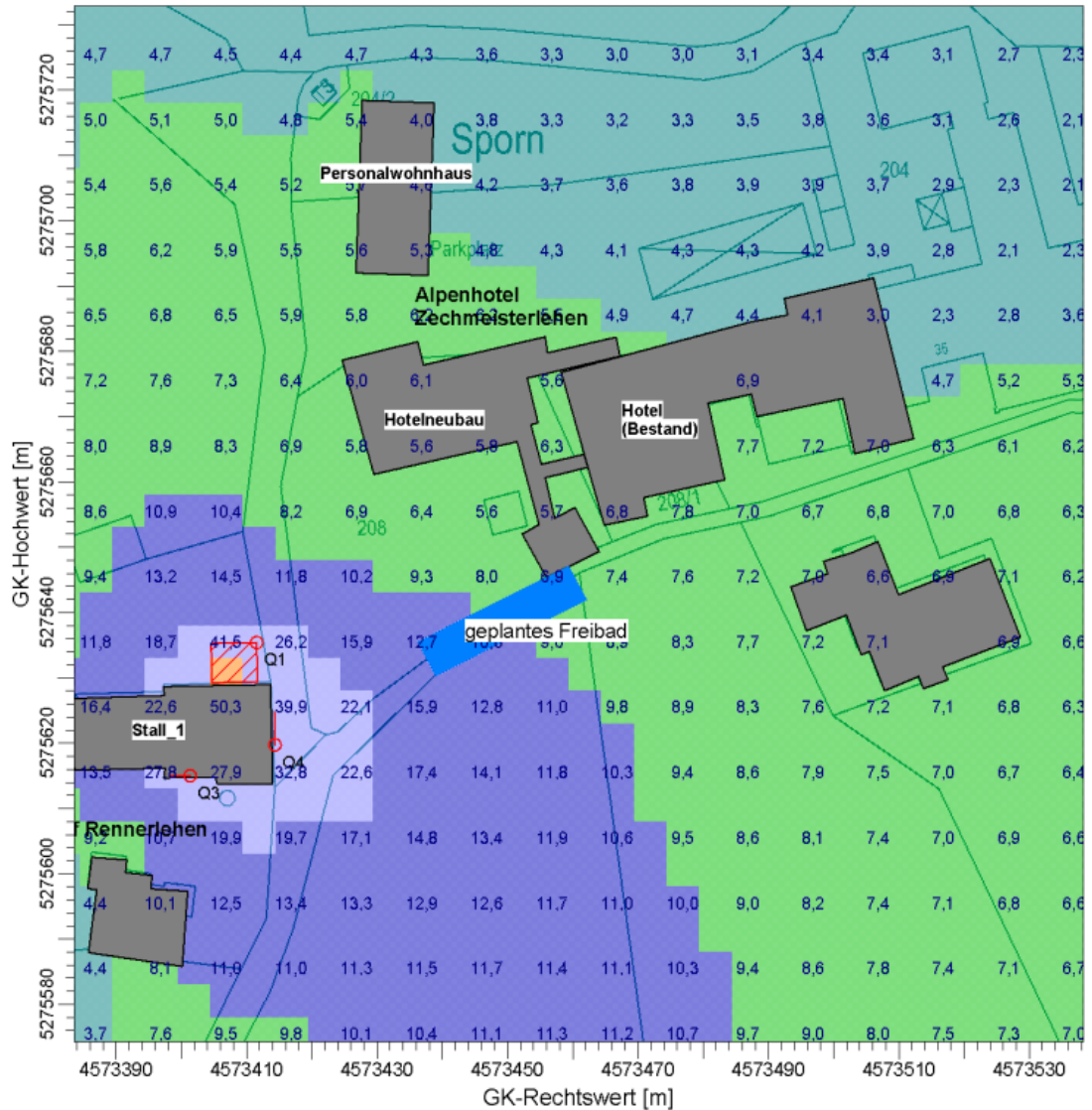


Abbildung 2: Auswertung der Jahres-Häufigkeit von Geruchsstunden (ACCON, 2020)

Abfallwirtschaft

Durch die Erweiterung des Hotelkomplexes und damit steigenden Gästezahlen ist von einer Erhöhung des Abfallvolumens zu rechnen. Die Abfallbeseitigung ist vom Landkreis BGL gewährleistet.

2.1.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Grünordnerische Festsetzungen, die die Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern sichern.
- Lage der zu öffnenden Fenster abgewandt zu den geruchsintensiven Nutzungen.
- Festsetzung von privaten Grünflächen als „Pufferfläche“ zur Hofstelle im Westen.

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Beschränkung der Baumaßnahmen auf die üblichen Tagarbeitsstunden, um Störungen durch Lärm zu vermeiden.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation und Baumbestand

Der Geltungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt (5,35 ha). Die intensiv genutzte Grünlandfläche ist von geringem naturschutzfachlichem Wert. Im Südosten schließt Mahdgrünland mit einzelnen Magerkeitszeigern von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung an. In diesem Bereich stehen Baumreihen und große Einzelbäume. Die Einzelbäume sind aufgrund ihrer Ausprägung als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen. Inmitten der Grünlandfläche befindet sich ein Flach-/ Quellmoor mit nach § 30 BNatSchG geschützten Vegetationsbeständen. Unter anderem konnte hier Fieberklee (*Menyanthes trifoliata*) als besonders geschützte und gefährdete Art nachgewiesen werden. Laut ABSP BGL ist diese Art landkreisbedeutend. Insgesamt wird der Fläche ein hoher naturschutzfachlicher Wert zugeschrieben. Sie ist nicht amtlich kartiert.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine strukturreichere Fläche mit angelegtem Stillgewässer, Gräben, Feuchtgebüsche, feuchte und nasse Hochstauden sowie weitere Gehölze. Die Bestände besitzen überwiegend eine mittlere bis hohe naturschutzfachliche Bedeutung. Ein Teil der Fläche ist amtlich biotopkartiert. Am süd/ südöstlichen Bereich des naturfernen Stillgewässers haben sich Großseggenriede der Verlandungszone ausgebildet. Es wird von einem schmalen nord/ nordwestlich angrenzendem Feuchtgebüsch und im Süd/ Südosten von feuchten und nassen Hochstaudenfluren eingefasst. Der Graben lässt sich in einen ständig wasserführenden Teil (naturschutzfachlich geringe Wertigkeit) und in einen naturnäheren Abschnitt mit Kleinröhricht und feuchten bis nassen Hochstaudenfluren unterteilen. Weitere Feuchtgebüsche finden sich im südlichen Teil des grabenbeeinflussten Bereichs.

Im Norden wird der Geltungsbereich von der Hotelanlage und dazugehörigen Grünflächen sowie den Wohnhäusern mit Privatgrün geprägt. Die Baumgruppe aus

Nadelgehölzen nordöstlich des Zugangs zur Hotelgarage hat aufgrund der Ausprägung eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung.

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land (UNESCO-BR-00001). Ziel der „Modellregionen“ ist eine nachhaltige Entwicklung. Dies entspricht zum Beispiel dem Erhalt der biologischen Vielfalt, die nachhaltige Nutzung der Ressourcen und die Stärkung der Regionalwirtschaft.

Im Südosten grenzt das amtlich kartierte Biotop (A8343-0208-013) „Gehölze auf der Hochfläche Schönau“ an den Geltungsbereich an und ragt zu einem geringen Teil randlich hinein. Es handelt sich um einen gewässerbegleitenden Gehölzstreifen mit Baum-Beimischung in naturnaher Artenzusammensetzung. Es stellt im Schönauer Rücken ein wichtiges Strukturelement und landschaftsgliedernde Linie dar. Das Biotop weist im Geltungsbereich einen naturnahen Grabenabschnitt mit Kleinröhricht, feuchten und nassen Hochstaudenfluren, Feuchtgebüsch und Gehölze auf. Mit Ausnahme der Gehölze sind die Vegetationsbestände nach § 30 BNatSchG geschützt.

Angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich im Norden/ Nordwesten Teilflächen des Biotops A8343-0180 „Auwälder zwischen Stang und der Königsseeer Ache“ von regionaler Bedeutung.

Weitere Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich vollständig innerhalb eines Rotwildlebensraumes.

Am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes befindet sich ein Fundpunkt aus der Artenschutzkartierung. Dabei handelt es sich um die Gefleckte Heidelibelle (*Sympetrum flaveolum*, RLB 2, RLD 3), welche besonders geschützt ist und in Deutschland laut Rote Liste gefährdet und in Bayern stark gefährdet ist. Der Fundpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und stammt höchstwahrscheinlich von der angrenzenden Pferdeweide. Weitere Funde wertgebender oder geschützter Arten konnten während der Bestandsaufnahme im Gelände nicht festgestellt werden.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächenverlust / Beseitigung

Mit der Umsetzung der rechtskräftigen 1. Bebauungsplanänderung wie auch mit der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung ist kein Verlust naturschutzfachlich bedeutender Flächen verbunden. Betroffen sind Flächen untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung (Tritt- und Zierrasen, Intensivgrünland) sowie bereits versiegelte Flächen, welche sich innerhalb des bestehenden Hotelkomplexes sowie im Bereich des Schwimmteichs befinden. Für das zusätzlich geplante Hotelgebäude im Norden des Geltungsbereichs wird ein Teil der Fichten-Gehölzgruppe mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung entfernt.

Da der Streichelzoo zu einer starken Veränderung des Nährstoffhaushaltes des Bodens in den betroffenen Bereichen führt, kann davon ausgegangen werden, dass

die vorhandenen Vegetationsbestände (Grünland) in diesen Bereichen verloren gehen.

Mit der Umsetzung der Grünplanung innerhalb des Geltungsbereiches können sich mittel- bis langfristig wertvolle Vegetationsbestände entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Mit Umsetzung der geplanten Ausgleichsflächen erhöht sich der Anteil extensiv genutzter Strukturen.

Arten- und Biotopschutz / Biodiversität

Die Ziele des Biosphärenreservates werden durch die Umsetzung der Planung verfolgt. Durch die Nachverdichtung werden bestmöglich Ressourcen geschont. Zudem werden Eingriffe ausgeglichen und Grünstrukturen erhalten bzw. erweitert, um die biologische Vielfalt zu wahren bzw. zu fördern.

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume verloren. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht beeinträchtigt.

Die Auswirkungen zu streng geschützten Tierarten gemäß Anhang IV FFH-RL sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (siehe Kapitel 4). Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen werden durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VS-RL, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) erfüllt. Die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Für die potentiell betroffenen Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störungen zu vermeiden. Diese wirken sich auf Grund der begrenzten zeitlichen Dauer nicht negativ auf den Erhaltungszustand der potentiellen lokalen Populationen aus.

2.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Maßnahmen zur Grünordnung:
 - Festsetzung einer Mindestpflanzqualität für Einzelbäume.
 - Alle nicht überbauten Flächen sind zu begrünen.
 - Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen.

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Begrenzung und Steuerung der Bauzeiten zur Vermeidung baubedingter Schädigungen von Lebensstätten und Individuenverluste (V1).
- Schutz angrenzender naturschutzfachlich wertvoller Nutzungsstrukturen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (V2).
- „Amphibiensicherer“ Bau und Ausgestaltung der baulichen Anlagen zur Vermeidung direkter Tierverluste (V3).

- Vermeidung von Amphibienverlusten infolge von Wartungsarbeiten am Schwimmteich (V4).
- Schutz von Gewässern und Vegetationsstrukturen mit hoch anstehendem Grundwasser (V5).

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schadstoffbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenfunktionen

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Berchtesgadener Alpen (Nr. 016) und dessen Untereinheit Berchtesgadener Talraum (Nr. 016-01) auf Jungmoränen (würmeiszeitlich) mit Endmoränenzügen.

Im überwiegenden Teil des Geltungsbereichs setzt sich der Boden laut Übersichtsbodenkarte des LfU fast ausschließlich aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zusammen. Dabei handelt es sich um weit verbreitete Bodentypen. Als seltene Bodentypen sind die kleinflächigen Flachmoorbereiche zu bezeichnen.

Die Böden haben im Bereich der kartierten Biotopfläche mit Fließgewässern und deren Umfeld sowie des Flachmoores aufgrund ihrer Ungestörtheit alle Bodenfunktionen inne. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Grünländer und der privaten Grünflächen sind aufgrund der Nutzung und Pflege von naturschutzfachlich geringer bis mittlerer Bedeutung für das Schutzgut.

Durch das Bayerische Geologische Landesamt wurde flächendeckend für Bayern eine Karte der Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung ausgearbeitet. Danach wird die Gesamtschutzfunktion der Grundwasserüberdeckung (wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit) im Geltungsbereich als sehr gering (wenige Tage bis ca. 1 Jahr) eingestuft.

Als geologische Besonderheit sind die laut Landesamt für Umwelt im Süden befindlichen Dolinen zu nennen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schadstoffbelastungen

Sollten bei Boden- bzw. Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten oder Verfärbungen des Bodens auftreten, die auf Altlasten hindeuten, ist umgehend das Landratsamt Bad Reichenhall oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bayerischen Bodenschutzgesetz Bay-BodSchG). Eine gesonderte Entsorgung des belasteten Materials ist einzuleiten.

Bodenfunktionen

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es in Folge von Versiegelung und Überbauung von Grünanlagen und zum Teil landwirtschaftlicher Flächen zum Verlust bzw. zur Einschränkung der lokalen Schutzgutfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung). Die maximal mögliche Zunahme versiegelter und überbauter Flächen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung gegenüber der 1. Bebauungsplanänderung ist vergleichsweise gering.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 2,50 m Tiefe bzw. Höhe zulässig. Jedoch sind diese nicht im Bereich der Ausgleichsflächen und der landwirtschaftlichen Nutzflächen zulässig. Es sind keine seltenen Bodentypen betroffen.

Die Dolinen werden durch das Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

2.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Einschränkung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Oberboden soll fachgerecht gesichert, gelagert und geschützt werden, so dass er wieder verwendbar ist.
- Befestigte Flächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.
- Schutz angrenzender naturschutzfachlich wertvoller Nutzungsstrukturen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (V2).
- Schutz von Gewässern und Vegetationsstrukturen mit hoch anstehendem Grundwasser (V5).

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Nach § 2 UVPG (2017) stellt Fläche ein Schutzgut im Sinne des Gesetzes dar. Gemäß den Zielen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie den Umweltzielen der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch auf kommunaler Ebene insbesondere für Siedlung und Verkehr deutlich gesenkt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im locker besiedelten Freiraum. Laut Regionalplan befindet sich das Vorhaben außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete.

1,21 ha des Geltungsbereiches sind bereits durch bestehende Nutzungen (Gebäude, Verkehrswege) beansprucht. Die Bestandsversiegelung beläuft sich damit auf 17,3 % der Fläche.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen nur geringfügig. Zudem konzentrieren sich diese auf das unmittelbare Umfeld der Bestandsbebauung, so dass es zu keiner Neuersiedelung des Landschaftsraumes kommt. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind insgesamt als gering einzustufen.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich auch in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

2.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge oder Terrassen befestigte Flächen sind zu begrünen.
- Festsetzung umfangreicher Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft.

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Im östlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich ein künstlich angelegtes Stillgewässer sowie ein Graben. Der Graben ist im Norden verrohrt und tritt im Bereich des nördlichen Kleingewässers an die Oberfläche und fließt Richtung Süden. Das Kleingewässer wurden mit einer Folie abgedichtet und hat so keine Verbindung zum natürlichen Grundwasserspiegel.

Nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Geltungsbereich keine Wasserschutzgebiete, wassersensiblen Bereiche, Überschwemmungs- oder Hochwassergebiete vorhanden.

Landschaftswasserhaushalt

Zum Landschaftswasserhaushalt liegen keine Angaben vor.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzgutfunktionen verändert sich die lokale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Bebaute Flächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, sodass das Oberflächenwasser vor Ort versickert werden kann.

Abgrabungen bzw. Aufschüttungen werden durch Festsetzungen auf max. 2,50 m begrenzt. Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt können so ausgeschlossen werden. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen.

Die Beseitigung des Abwassers sowie die Wasserversorgung ist durch bestehende Leitungen sichergestellt.

2.5.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Befestigte Flächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.
- Schutz angrenzender naturschutzfachlich wertvoller Nutzungsstrukturen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (V2).
- Schutz von Gewässern und Vegetationsstrukturen mit hoch anstehendem Grundwasser (V5).

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Laut ABSP Berchtesgadener Land beträgt die durchschnittliche Jahrestemperatur 7 bis 8°C. Die mittlere Jahresniederschlagssumme liegt bei 1.500 mm in Tallagen und steigt bis zu 2.000 mm in Hochlagen. 15% der Niederschläge fallen als Schnee.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, privaten Grünflächen sowie Grünstrukturen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Den Flächen kommt für die klimatische Ausgleichsfunktion eine geringe bis allenfalls mittlere Bedeutung zu.

Über die lufthygienische Situation liegen keine konkreten Daten vor. Unter Berücksichtigung der ausgedehnten Grünländer, der im Norden anschließenden Waldflächen und der eher geringen Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßen und Wegen ist von einer guten Luftreinheit und Durchlüftung des Gebietes auszugehen.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu verzeichnen. Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht erkennbar. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen durch die Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft können ausgeschlossen werden.

2.6.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Grünordnerische Festsetzungen, die die Eingrünung des Gebietes mit Bäumen und Sträuchern sichern.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe der Gebäude zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen der Durchlüftung.

2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.7.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gelände steigt von Nord nach Süd leicht an und fällt von West nach Ost zum Graben leicht ab. Das Flachmoor liegt dabei etwas tiefer als das umgebende Gelände. Ausgehend von den amtlichen Höhenlinien liegt der Geltungsbereich zwischen 605 m ü. NN und 610 m ü. NN. Das Gebiet ist leicht gewellt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch festgesetzter landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gemäß § 26 BNatSchG. Der Geltungsbereich hat mit seiner Lage im Talraum eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Als landschaftsbildprägende Strukturen sind die Gewässer mit Hochstaudenflur und Großseggenrieden sowie Gehölze im Osten und die großen Einzelbäume im Süden des Geltungsbereiches zu nennen. Auch das Haupthaus der Hotelanlage hat mit seinem traditionellen Aussehen eine landschaftsbildprägende Funktion.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das bestehende Relief wird im Bereich der Chalets leicht durch Terrassierungen verändert. Diese Terrassen ziehen sich weiter Richtung Süden bis hin zum Schwimmteich. Grundsätzlich wird bei der Neustrukturierung des Geländes darauf geachtet, dass die vorzunehmenden Geländebewegungen das natürliche topographische Erscheinungsbild der gesamten Umgebung nicht negativ beeinträchtigen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Reliefs durch die Terrassierungen können ausgeschlossen werden. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im gesamten Geltungsbereich jeweils auf max. 2,50 m beschränkt.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst vor allem landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch die Hotelanlage geprägtes Gelände. Durch die geplanten Gebäude und den Rundweg geht im Verhältnis zum verbleibenden Grünland nur wenig für die Tallage charakteristisches Offenland verloren. Die Änderungen im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung liegen außerhalb der landwirtschaftlichen Flächen und konzentrieren sich auf das Umfeld der bestehenden Gebäude. Die Flächenverluste und Veränderungen des Landschaftsbildes im Bereich der Hotelanlage können als gering gewertet werden. Dieser Bereich ist durch die bestehende Bebauung wie Hotel und Nebengebäude bereits stark geprägt. Die zusätzli-

chen Hotelgebäude führen zu keinen erheblich negativen Veränderungen des Landschaftsbildes. Der geplante Rundweg bewirkt ebenfalls keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die im Rahmen des Grünordnungsplanes vorgeschlagenen Baumpflanzungen entlang des Rundweges stellen eine Bereicherung des Geländes mit Kleinstrukturen dar. Die Anlage der geplanten sechs Chalets und des Ruheraumgebäudes im Bereich des Schwimmteichs stellen eine Veränderung der bisher offenen und landwirtschaftlich genutzten Fläche dar. Durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen im Zuge des Grünordnungsplanes können diese Anlagen jedoch gut in die Landschaft eingebunden werden und haben keine erheblich negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge. Weiterhin wird das Landschaftsbild geringfügig durch den geplanten Aussichtsturm und den Streichelzoo im Süden des Geltungsbereiches verändert. An die Stelle von landwirtschaftlicher Fläche treten hier zweigeschossige Gebäude.

Zur Neugestaltung des Landschaftsbildes und Einbindung der Gebäude in die Umgebung sind Durchgrünungsmaßnahmen mittels Baum- und Gehölzpflanzungen geplant.

2.7.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Grünordnerische Festsetzungen.
- Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen wie zum Beispiel Farbe und Art der Dacheindeckung.
- Beschränkung der zulässigen Bauhöhe der Gebäude zur Vermeidung visueller Beeinträchtigungen.
- Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- Einschränkung von zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen.
- Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches (Kleingewässer mit begleitenden Gehölzstrukturen, Grünland).

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Schutz angrenzender naturschutzfachlich wertvoller Nutzungsstrukturen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (V2).

2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.8.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmalern liegen im Geltungsbereich nicht vor. Als historische Kulturlandschaftselemente können die landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und die Grabenstrukturen genannt werden.

Landwirtschaft

Es sind ausschließlich Flächen der Landwirtschaft vorhanden. Die Offenlandflächen haben mit ihrer ebenen Lage im sonst bergigen Gebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung für die Landwirtschaft.

Infrastruktur

Die Hauptzufahrt erfolgt über die Wahlstraße, welche an die Oberschönauer Straße anbindet. Über die Straße Rennermoos ist das Gebiet an die Bundesstraße B305 angebunden.

Sachgüter

Der Geltungsbereich liegt im Salz- und Solegrubenfeld „Berchtesgaden“, das sich komplett innerhalb des Alpenparkes Berchtesgaden befindet. Die Südsalz GmbH hat hierfür das ausschließliche Ausbeutungsrecht.

Im Westen des Geltungsbereiches befindet sich die Hochdruckgasleitung der Energie Südbayern GmbH. Im Süden verläuft die Hauptwasserleitung des Marktes Berchtesgaden.

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Das Vorhaben greift randlich in die landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen ein. Dadurch ergeben sich jedoch keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für Kulturgüter. In die Grabenstrukturen wird nicht eingegriffen.

Landwirtschaft

Bereits mit den Bauflächenausweisungen zum bestehenden Bebauungsplan ist ein Verlust von ca. 0,80 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche von mittlerer bis hoher Bedeutung verbunden. Dieser erhöht sich im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung nicht.

Infrastruktur

Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung unverändert. Negative Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

Sachgüter

Im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG können Untersuchungs- und Probebohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätten unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt und betrieben werden.

An den bestehenden Leitungen ist ein nicht überbaubarer Schutzstreifen von 4 bis 6 Metern einzuhalten.

2.8.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In der Bebauungsplanänderung festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung von Verkehrsflächen.
- Festsetzung von Schutzstreifen zur Hauptwasserleitung und Gasleitung.

Hinweise in der Bebauungsplanänderung:

- Oberboden soll fachgerecht gesichert, gelagert und geschützt werden, so dass er wieder verwendbar ist.
- Aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung sind resultierende Immissionen zu dulden.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 2. Bebauungsplanänderung kann der Geltungsbereich gemäß der 1. Bebauungsplanänderung bebaut werden. Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der 1. Bebauungsplanänderung ist dem zugehörigen Umweltbericht (NRT, 2018) zu entnehmen. Negative Umweltauswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.

2.10 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Im Rahmen der Risikoabschätzung werden sowohl vorhabenexterne Ereignisse berücksichtigt, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können. Insgesamt betrachtet ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar. Das Vorhaben liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Extremhochwasserereignissen (HQ-extrem) sowie Erdbebenzonen. Vom Vorhaben ausgehende Risiken sind nicht zu erwarten.

2.11 Eingesetzte Technik und Stoffe

Zu den verwendeten Baustoffen und Bautechniken liegen keine näheren Informationen vor.

2.12 Kumulative Auswirkungen unter Berücksichtigung unter Berücksichtigung von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabensbedingte Umweltauswirkungen können gegebenenfalls im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Daher ist zu prüfen, ob von weiteren Plangebieten Wirkungen ausgehen, die in der Summe oder durch Synergieeffekte zu einer erheblichen Umweltauswirkung führen können. Dies erfolgt unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen.

Mögliche Erweiterungspläne des westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Laufe des Verfahrens wurde daher bewusst auf ein zusätzliches Baufenster im Westen des Geltungsbereiches verzichtet.

Bei Betrachtung der Auswirkungen des gegenständlichen Projektes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Wirkungen zu befürchten. Hinweise zu weiteren Vorhaben benachbarter Plangebiete liegen nicht vor.

3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

3.1 Ausgleichsbedarf

Für den Bebauungsplan Nr. 25 wurde bereits eine Eingriffsermittlung durchgeführt und alle relevanten Eingriffe ausgeglichen. Das damalige Ausgleichserfordernis betrug 0,71 ha. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung wurde die Planänderung bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Ein weiterer Ausgleichsbedarf von 890 m² wurde berechnet.

Die Eingriffe der vorliegenden 2. Bebauungsplanänderung befinden sich im Vergleich zur 1. Bebauungsplanänderung bzw. zum Bebauungsplan Nr. 25 entweder innerhalb der bereits bestehenden Baugrenzen oder in bereits als auszugleichenden berechneten Bereichen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht somit nicht, da die Eingriffe im Rahmen der vorangegangenen Planungen bereits kompensiert wurden.

3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Vorgaben für die bereits im Bebauungsplan Nr. 25 festgesetzte Ausgleichsfläche A1 im Umfang von 0,71 ha sowie die in der 1. Bebauungsplanänderung festgesetzten Ausgleichsfläche A2 im Umfang von 890 m² gelten unverändert fort.

Ausgleichsfläche A1

- Nutzungsextensivierung der Grünlandflächen als Puffer zur angrenzenden landwirtschaftlichen Flur durch zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr in den ersten 5 Jahren und einschürige Mahd in den Folgejahren. Die Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juli. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Anlage von Hochstaudenfluren und Schilfbeständen (Breite ca. 6 m) durch Initialpflanzung. Regelmäßige Turnusmahd der Hochstaudenfluren alle zwei bis drei Jahre.
- Es ist ein Stillgewässer mit Flachwasserzone innerhalb bestehender Mulden (bestehende Fischteiche) mit umgebenden Feuchtstrukturen zur Verbesserung der Habitatstrukturen für Laubfrosch (*Hyla arborea*) und Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) anzulegen. Die Sohle des modellierten Stillgewässers wird verdichtet und mittels einer Lehmschicht abgedichtet. Auf mittleren bis feuchten Standorten sind mittels Initialpflanzungen Hochstaudenfluren und Seggenriede zu entwickeln. In Teilabschnitten sind Rohbodenbereiche zu schaffen, die der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Ausgleichsfläche A2

Die Fläche grenzt an die Südseite des bestehenden Flachmoores und soll als wirksamer Puffer zur angrenzenden intensiven Landwirtschaftlichen Flur dienen. Derzeit wird die Fläche als Grünland konventionell bewirtschaftet und ist als artenarm einzustufen. Auf der Ausgleichsfläche A2 werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Nutzungsextensivierung der Grünlandflächen durch zweischürige Mahd mit Schnittgutabfuhr in den ersten 5 Jahren und einschürige Mahd in den Folgejahren. Die Mahd erfolgt nicht vor 01. September, während der Aushagerungsphase in den ersten 5 Jahren nicht vor dem 15. Juli.
- Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan integriert. Die Vorgaben des Leitfadens und des § 1a Abs. 3 BauGB werden bei Durchführung der Maßnahmen voll erfüllt.

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans 2012 im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Hierbei wurde ermittelt, dass durch das geplante Vorhaben potenziell streng geschützte Tierarten gemäß Anhang IV FFH-RL aus der Artengruppe der Fledermäuse und Amphibien sowie europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen bleibt für alle vom Vorhaben betroffenen Arten gemäß Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL, trotz potenzieller Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Zur Begrenzung möglicher schwerwiegender Störwirkungen auf potenziell betroffene Amphibien- und Vogelarten werden Bestände mit höherer ökologischer Bedeutung (Gehölze, Teiche, Flachmoor) durch das Errichten von Bauzäunen sowie der Reduzierung von möglichen baubedingten Stoffeinträgen vor Beeinträchtigungen geschützt. Für verbleibende Verluste an Nahrungshabitatflächen sowie den baubedingten Störwirkungen stehen den potenziell betroffenen Arten vergleichbare Ausweichräume in räumlicher Nähe zur Verfügung, sodass keine wesentlichen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potenziell betroffener Arten zu vermeiden sind.

Direkte Individuenverluste von potenziell betroffenen Amphibienarten können durch die Umsetzung der in den Hinweisen unter Punkt 5.6 genannten Vermeidungsmaßnahmen auf ein unerhebliches Maß reduziert werden, sodass sich unter Berücksichtigung der Maßnahmen auch keine signifikant erhöhte Tötungsgefahr konstatieren lässt.

Ergänzende Maßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität sind nicht erforderlich.

Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat aus artenschutzrechtlicher Sicht darüber hinaus keine weiteren Auswirkungen. Das Ergebnis des Gutachtens bleibt bestehen.

5 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit der Umsetzung des Vorhabens einhergehende Überbauung/ Versiegelung hat Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt, Fläche, Mensch sowie auf Tiere und Pflanzen.

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

6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die alternativen Planungsmöglichkeiten für den bestehenden Bebauungsplan wurden im Rahmen des zugehörigen Umweltberichts bereits detailliert diskutiert.

Die im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung vorgesehenen Erweiterungen von bestehenden Baufenstern befinden sich allesamt im direkten Umgriff zur Bestandsbebauung und betreffen Flächen von untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung. Flächen mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind von einer Bebauung ausgeschlossen und werden im Falle des zentral gelegenen Flachmoors durch eine angrenzende Ausgleichsfläche zusätzlich geschützt. Unter diesen Aspekten stellen die geplanten Standorte die beste Lösung dar.

7 Zusätzliche Angaben

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

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

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

Gemäß § 4c BauGB hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und sich entsprechend die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Während der Bauphase dokumentiert die Bauleitung den Bauablauf und stellt sicher, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Die Bauzeitenregelung (V1), der Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Strukturen (V2) sowie der Schutz der Gewässer und Vegetationsstrukturen mit hoch anstehenden Grundwasser (V5) sind hierbei zu beachten.

Nach Fertigstellung des Baus muss nachgewiesen werden können, dass die Vermeidungsmaßnahme (V3) ordnungsgemäß umgesetzt wurde.

Die Herstellung der Ausgleichsflächen sind durch eine fachkundige Bauleitung zu überwachen. Die Flächen sind nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (3 Jahre) durch die Bauleitung abzunehmen.

Anschließend folgt die Unterhaltungspflege. Die Entwicklungsziele von extensivem artenreichen Grünland, Hochstaudenflur und Schilfbestände sind in ca. 5-10 Jahren erreicht. Zur Erfolgskontrolle soll nach „Arbeitshilfe zur Entwicklung und Erhaltung von Ökokontoflächen“ des LfU jeweils eine Sichtkontrolle nach Erreichung des Entwicklungszieles stattfinden. Im Rahmen der Sichtkontrolle ist eine Artenliste mit Angaben zur Deckung anzufertigen. Ein unregelmäßiges Monitoring der Hochstaudenfluren und der Schilfbestände kann alle weiteren 5-10 Jahre stattfinden. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles zu ergreifen oder die Pflege (z.B. Mahdzeitpunkt) anzupassen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die 2. Änderung des Bebauungsplans „Hotel Zechmeisterlehen“ der Gemeinde Schönau a. Königssee. Hierbei wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6, Satz 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von 6,99 ha. Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Oberschönau der Gemeinde Schönau am Königssee.

Schutzgut Mensch

Die Auswirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf die Hotelanlage wurden im Rahmen eines lufthygienischen Gutachtens (ACCON, 2020) untersucht. Insgesamt ist nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen auszugehen.

Durch die geringfügige Erweiterung des Hotelbetriebes gegenüber der bestehenden Bebauungsplanänderung kommt es zu keiner wesentlichen Änderungen der Lärmsituation.

Insgesamt ist mit einer Verbesserung der Erholungs- und Freizeitnutzung im Gebiet zu rechnen.

Während der Bauphase kommt es zu temporären Beeinträchtigungen durch Lärm.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es kommt zum Verlust von Flächen mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotopflächen sowie andere schützenswerte Bereiche sind nicht betroffen. Eingriffe werden ausgeglichen.

Die Belange des speziellen Artenschutzes wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung behandelt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans hat aus artenschutzrechtlicher Sicht darüber hinaus keine weiteren Auswirkungen. Das Ergebnis des Gutachtens bleibt bestehen. Insgesamt werden keine naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Einschränkung der lokalen Schutzgutfunktionen. Auf den Freiflächen können sich die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen. Böden von geringer bis mittlerer Bedeutung werden gesichert.

Schutzgut Fläche

Da sich der Anteil versiegelter Flächen nur geringfügig erhöht und die Neuausweisungen sich auf das unmittelbare Umfeld der Bestandsbebauung konzentrieren, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzustufen.

Schutzgut Wasser

Eingriffe in bestehende Oberflächengewässer erfolgen nicht. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen. Oberflächengewässer werden vor Ort versickert.

Schutzgut Luft und Klima

Im Zuge der 2. Bebauungsplanänderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu verzeichnen.

Schutzgut Landschaftsbild

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich vorhabensbedingt Neustrukturierungen des Geländes. Die Flächenverluste und Veränderungen des Landschaftsbildes im Bereich der Hotelanlage können als gering gewertet werden. Dieser Bereich ist durch die bestehende Bebauung bereits geprägt. Durch Eingrünungsmaßnahmen im Rahmen des Grünordnungsplanes wird ein fließender Übergang zwischen Landschaft und neuer Bebauung erzielt. Erheblich negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter in Form von Boden- und Baudenkmälern sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche erhöht sich mit der Umsetzung der 2. Bebauungsplanänderung nicht. Die bestehende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bleibt im Zuge der Planung erhalten.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Durch den 2012 aufgestellten Bebauungsplan besteht ein Ausgleichserfordernis von 0,71 ha. Im Rahmen der 1. Bebauungsplanänderung kam ein weiterer Ausgleichsbedarf von 890 m² hinzu. Der bereits errechnete Ausgleichsbedarf bleibt weiterhin bestehen. Ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ist im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung nicht notwendig, da sich die Eingriffe in bereits ausgeglichenen bzw. versiegelten Bereichen befinden.

Der Ausgleich wird auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt.

Aufgestellt:

Marzling, xxxx 2021

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

9 Literatur

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003):
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleit-
planung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbe-
richt in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (er-
gänzte Fassung). 2.Auflage, München.

10 Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen
Prüfung (NRT, 2011)