

Gemeinde Bischofswiesen

Bebauungsplan Nr. 47 mit integriertem Grünordnungsplan

„Pflege und Betreuung am Insulaweg“

PRÜFUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

nach Anlage 2 BauGB für das Verfahren nach § 13a BauGB

27.11.2017

09.02.2021

[Änderungen zum Stand vom 27.11.2017 in rot]

Auftraggeber: Evang.-luth. Diakonie Hohenbrunn

Bearbeiter: Dr. Katharina Stöckl, Biologin
Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

planungsbüro hohmann steinert
landschafts- + ortsplanung

Greimelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND AUFGABE	2
2	MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS	3
2.1	Lage, Ortsplanerische Zielsetzung	3
2.2	SUP-Pflicht nach § 14b Abs. 3 UVPG	3
2.3	Beeinflussung anderer Pläne und Programme	3
2.4	Bedeutung der Bebauungspläne für eine nachhaltige Entwicklung.....	4
2.5	Umweltbezogene Probleme des Bebauungsplans	4
3	NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN - BESTAND UND BEWERTUNG	4
4	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
4.1	Beschreibung der Auswirkungen.....	8
4.2	Zusammenwirken von Auswirkungen	10
4.3	Umweltrisiken.....	10
4.4	Umweltverschmutzung und Belästigung.....	10
4.5	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	10
4.6	Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	11
4.7	Schwere und Komplexität der Auswirkungen	11
4.8	Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen	11
4.9	Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	11
5	GESAMTEINSCHÄTZUNG	11

1 ANLASS UND AUFGABE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen u. a. Anlagen zur Pflege, Betreuung und Therapie von Senioren und bestimmten Erkrankungen. Die, im Geltungsbereich vorhandenen Anlagen wurden mit ihren unterschiedlichen Nutzungen im Rahmen von Einzelbaugenehmigungen errichtet.

Die Sozialraumanalyse der Gemeinde Bischofswiesen kommt zu dem Ergebnis, dass eine Erhöhung der Plätze in Kindertageseinrichtungen um ca. 20 % bis zum Jahr 2030 notwendig ist und weitere Pflegeplätze für Senioren benötigt werden. Dies deckt sich mit der Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Bischofswiesen bis 2037 (Bayerisches Landesamt für Statistik). Hier wird von einer Zunahme der 65-Jährigen oder Älteren bis 2037 um 32,3 % ausgegangen. Auch daraus leitet sich ein Handlungsbedarf im Hinblick auf die Pflege und Betreuung von Senioren ab.

Gleichzeitig ist die Ausbildung von Fachkräften in Pflege- und Gesundheitsberufen ein gewichtiges gesellschaftspolitisches Ziel nicht zuletzt um die erwarteten Bedarfssteigerungen in der Pflege abzudecken. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des derzeit im Geltungsbereich ansässigen Bildungsinstitutes ist damit gemeindliches Ziel.

Die Stärkung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB durch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten unter Beibehaltung des Schwerpunktes „Pflege und Betreuung“ ist erklärtes Ziel der Gemeinde. Die Planung soll die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse alten und behinderten Menschen dienen.

Um in den nächsten Jahren eine Weiterentwicklung und Neuordnung der Nutzungen zu ermöglichen, sowie Gebäude zu erweitern, verändern oder zu ersetzen und damit zukunftssicher zu gestalten, ist eine bauplanungsrechtliche Absicherung des Bestandes mit Entwicklungs- und Umnutzungsmöglichkeiten durch einen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan erforderlich.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans soll das **beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB** angewendet werden. Nach Baugesetzbuch müssen bei Anwendung 3 Kriterien erfüllt sein:

1. Zweck der Planung: Maßnahmen der Innenentwicklung oder Nachverdichtung
2. Zulässige Grundfläche (i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO) zwischen 20.000 m² und 70.000 m², wenn 3. ebenfalls erfüllt ist
3. Überschlägige Prüfung anhand der Kriterien nach Anlage 2 BauGB mit dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen besitzen.

Die Punkte 1 und 2 werden in der Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan abgehandelt. Die Prüfung der Umweltauswirkungen (Punkt 3) erfolgt im vorliegenden Text.

Die Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgt nach Anlage 2 (BauGB), in der die Prüfkriterien definiert sind. Die Umweltprüfung ist in 3 Teile aufgeteilt:

- Erläuterung des Bebauungsplanes mit seinen Merkmalen (Kapitel 2)
- Beschreibung der naturräumlichen Grundlagen (Kapitel 3)
- Auswirkungen der Bebauungsplanung auf den Naturraum (Kapitel 4)

2 MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS

2.1 Lage, Ortsplanerische Zielsetzung

Das Gebiet „Lebenswelt Insula“ liegt im Bischofswiesener Ortsteil „Strub“. Dieser wird im Osten durch die Bischofswiesener Ache sowie im Westen durch die Bundesstraße B20 begrenzt. Südlich des Planungsgebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet Bürgergraben bzw. im Weiteren Umgriff die „Jägerkaserne Strub“.

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- Im Norden: durch Grünland
- Im Westen: durch den Hochmoorweg, daran anschließend befindet sich eine Extensivwiese (FFH-Gebiet „Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden“)
- Im Osten: südöstlich durch das Gewerbegebiet Dachlmoos, durch das Siedlungsgebiet zum Steiner sowie durch Gehölzstrukturen; nordöstlich durch das Biotop A8343-0181-005 „Moorwaldreste nahe Kasernen Strub“
- Im Süden: durch das Landschaftsschutzgebiet Bürgergraben

Neben der baurechtlichen Absicherung des Bestandes soll mit der Bauleitplanung eine Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgen. Die baulichen Anlagen werden überwiegend auf bereits versiegelten bzw. bebauten Standorten verwirklicht. **Erweiterungen gibt es v. a. im Norden (Gemeinbedarfsfläche) sowie im Südwesten (Sondergebietsteilfläche SO1)**

Die Gemeinde Bischofswiesen ist kein zentraler Ort (Mittel- oder Oberzentrum) im Sinne des Landesentwicklungsprogramms. Durch die Neuordnung des Bestandes ist auch keinerlei raumordnerische Bedeutung, z. B. auf das benachbarte Mittelzentrum Berchtesgaden gegeben.

2.2 UVP-Pflicht

Durch den Bebauungsplan wird kein Rahmen gesetzt, der für die Entscheidung über Zulässigkeit von Vorhaben relevant ist, die nach Anlage 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung fordern. Wie die weitere nachstehende Prüfung ergibt, hat das Vorhaben darüber hinaus keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2.3 Beeinflussung anderer Pläne und Programme

Das Gebiet liegt nicht in einer Antragstellung für die Städtebauförderung oder Dorferneuerung.

In einer Entfernung von 280 m zum Planungsgebiet wird aktuell ein Bebauungsplan aufgestellt. Auf einer mit Kasernen bebauten Fläche im Eigentum des Bundes plant die Gemeinde nach Rücksprache vom 21.22.2017 (Telefonat Herr Irlinger, Gemeinde Bischofswiesen) ein Wohnungsgebiet. Aufgrund der großen räumlichen Distanz zum Planungsgebiet „Lebenswelt“ Insula ist nicht mit einer gegenseitigen Beeinflussung zu rechnen.

Sonstige Pläne und Programme der Gemeinde Bischofswiesen, die durch den Bebauungsplan beeinflusst werden könnten, gibt es nicht. Daraus resultierende Summationswirkungen gibt es ebenfalls nicht.

2.4 Bedeutung der Bebauungspläne für eine nachhaltige Entwicklung

Die soziale Einrichtung vereint die Nutzungen Pflege, betreutes Wohnen, Kindergarten, Krippe/ Hort, Kirche, Adipositas-Therapie und Wohnen (Personal). Dieses breite Angebot richtet sich vor allem an Bürger vor Ort und stellt damit einen Mehrwert für die Bevölkerung hinsichtlich der innerörtlichen Infrastruktur dar. Der Bebauungsplan trägt damit zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung in Bischofswiesen bei.

Bestehender Wald wird erhalten und sich im Umfeld des Geltungsbereiches befindliche Schutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

2.5 Umweltbezogene Probleme des Bebauungsplans

Der Standort innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits zu großen Teilen bebaut und versiegelt. Die gesamte Infrastruktur und Erschließung ist erstellt. Der Standort ist umgeben von teils in der amtlichen bayerischen Biotopkartierung erfassten Moorwaldresten. Diese werden in ihrer Ausdehnung vollumfänglich erhalten.

Baubedingt wird es voraussichtlich zu einem erhöhten Aufkommen von Lärm und Staub durch Baustellenfahrzeuge und Maschinen kommen, was vermutlich zu einer vorübergehenden – jedoch nicht erheblichen – Beeinträchtigung für die umgebenden Biotope führt. Außer dieser sehr stark zeitlich beschränkten Beeinträchtigung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.6 Gebiete, in denen Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

Die Gemeinde Bischofswiesen handelt sich nicht um ein Gebiet, in dem EU-Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

3 NATURRÄUMLICHE GRUNDLAGEN - BESTAND UND BEWERTUNG

Nachfolgend wird der Bestand der einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet. Es erfolgt eine Einordnung in die Gebietskategorien gemäß des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft". Das Schutzgut Mensch ist nicht im Leitfaden enthalten, da es bei der Bilanzierung des naturschutzfachlichen Eingriffs und Ausgleichs nicht bewertet wird.

Aus der Einordnung der einzelnen Schutzgüter wird dann eine Einschätzung der Wertigkeit und Sensibilität des Gesamtgebietes abgeleitet. Diese Einordnung dient als Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauungspläne.

Insgesamt lässt sich zusammenfassend feststellen, dass im Gebiet keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten einschlägig und damit zu berücksichtigen ist.

Schutzgut Boden

Der Großteil des Geltungsbereiches befindet sich geologisch im Bereich einer würmeiszeitlichen Fernmoräne mit geringen Anteilen von Tonen und Tonmergeln (Haselgebirge) aus dem Trias. Im Osten des Geltungsbereiches grenzen Torböden bzw. anmoorige Böden an den Geltungsbereich an. Überwiegender Bodentyp ist die Braunerde und Parabraunerde sowie Hochmoortorf in den östlichen Randbereichen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Boden als anthropogen überprägt einzuordnen, es handelt sich um Boden unter Dauerbewuchs bzw. versiegelte Flächen.

=> **Kategorie II (unterer Wert)**

Schutzgut Wasser

Überschwemmungsgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im wassersensiblen Bereich, dieser befindet sich jedoch im direkten Umfeld (s. Planausschnitt).

Im und im näheren Umfeld des Geltungsbereiches liegen keine Wasserschutzgebiete oder Heilquellenschutzgebiete.

Untersuchungen zum Grundwasserflurabstand wurden nicht durchgeführt. Es wird von relativ großen Flurabständen ausgegangen.



Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches und wassersensible Bereiche im näheren Umgriff

Keine Gewässer, vorhandene Versickerungsleistung bzw. versiegelte Flächen
=> **Kategorie I (oberer Wert)**

Schutzgut Klima

Die Gemeinde Bischofswiesen ist klimatisch geprägt durch ihre Lage am Alpenrand. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7-8 ° C.

Die Jahresniederschläge liegen im Mittel bei 1.500 - 2.000 mm und damit weit über dem bayrischen Durchschnitt. Dies ist bedingt durch die Staulage der Alpen.

Die Alpenrandlage führt darüber hinaus zu:

- Schutz vor Westwinden durch das Gebirge
- im Winterhalbjahr tageszeitlich frühe Verschattung durch das Gebirge
- Reizklima durch die starken Temperaturunterschiede zwischen Tag und Nacht
- geringer Schadstoffgehalt der Luft

An der Funktion des Luftaustausches und -abflusses ändert sich durch die Bauleitplanung nichts, da die Hofsituation in ihren Außengrenzen nur geringfügig (in klimatischer Hinsicht) verändert wird.

Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen bzw. versiegelte Flächen
=> **Kategorie I (oberer Wert)**

Schutzgut Arten und Lebensräume

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) würde im Planungsgebiet ein Hainlattich-(Fichten)Tannen-Buchenwald sein, örtlich mit Bergulmen-Bergahorn-Blockwald und Alpenmilchlattich-Bergahorn-Buchenwald sowie punktuell Alpendost-Tannenwald (Quelle: FIS-Natur).

Biotope innerhalb des Geltungsbereiches: keine

Kartierte Biotope direkt angrenzend aber außerhalb des Geltungsbereiches:

A8343-0181-005 „Moorwaldreste nahe Kasernen Strub“

Biotope im näheren Umfeld:

- A8343-0182-002 „Vermoorungsreste bei Strub- Kirchweiher und Staudenfluren“
- A8343-0183-003 „Bachbegleitgehölze, Feuchtgebüsche und Hecken östlich des Böcklweihers“
- A8343-0183-002 „Bachbegleitgehölze, Feuchtgebüsche und Hecken östlich des „Böcklweihers“
- A8343-0183-001 „Bachbegleitgehölze, Feuchtgebüsche und Hecken östlich des Böcklweihers“
- A8343-0181-003 „Moorwaldreste nahe Kasernen Strub“
- A8343-0181-004 „Moorwaldreste nahe Kasernen Strub“
- A8343-0184-015 „Moorgebiet Böcklweiher- Moor (FFH -Gebiet 8343-371.01)
Offenflächen“
- A8343-0184-014 „Moorgebiet Böcklweiher- Moor (FFH -Gebiet 8343-371.01)
Offenflächen“

Südlich des FFH-Gebietes 8343 - 371.01 "Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden " befinden sich noch Reste der einstmals großflächigen Vermoorung dieses Gebietes: Zerschnitten durch Siedlungs- und Straßenkörper sind zwei kleine, aber sehr wertvolle Hoch- und Mineralmoor- Reste erhalten geblieben: es handelt sich um - trotz der geringen Größe - naturnahe, gut zonierte und intensiv strukturierte Moor- und Nasswaldbestände, jeweils eingezwängt zwischen Siedlungen und Straßenführung. In einer Entfernung von circa 30 m befindet sich die Grenze des o.g. FFH-Gebiets. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist nicht zu erwarten, da sich die Nutzungsintensität nicht erhöht und die Nutzungen weitgehend gleich bleiben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt kein SPA-Gebiet – Auswirkungen resultieren nicht.

Durch den Bebauungsplan ist kein Naturschutzgebiet betroffen. Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG-00348.01 „Burgergraben“.

Weitere Schutzgebiete wie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Hinzuweisen ist auf die Lage der Gemeinde Bischofswiesen in der Entwicklungszone der Biosphärenregion Berchtesgadener Land. Auswirkungen auf das Biosphärenreservat resultieren nicht.

Zumeist intensiv gepflegte Grünflächen bzw. versiegelte Flächen
=> **Kategorie I (oberer Wert)**

Schutzgut Landschaftsbild

Der Ortsteil Strub und die Lebenswelt Insula liegen in einer landschaftlich sehr reizvollen, strukturreichen Umgebung, die durch das Panorama der umliegenden Gebirgsstöcke stark geprägt wird. Die vorhandene Bebauung der Insula aber auch der Jägerkaserne Strub sowie der weiteren Bebauung sind als Vorbelastung dieses Bereiches einzustufen.

Durch Abriss und Neubau bzw. Umbau baulicher Anlagen ändert sich an dieser Situation nichts Grundlegendes. Eine Weiterentwicklung über den Bebauungszusammenhang im Geltungsbereich hinaus wird insbesondere im Norden (Gemeinbedarfsfläche) sowie im Südwesten mit dem vergrößerten Baufenster für ein mögliches Parkhaus durch den Bebauungsplan ermöglicht. Beide Bereiche sind derzeit bereits Teil des Betriebsgeländes und unterliegen daher einer Vorbelastung.

Das vorgesehene Parkhaus im Südwesten des Sondergebietes kann bei Vollaussnutzung des Maßes der baulichen Nutzung einen prägenden Baukörper mit einer Höhe von 16 m darstellen. Die Lage wurde dabei jedoch so gewählt, dass eine bestmögliche Einbindung durch den Waldbestand im Süden und Westen sowie die steil ansteigende Hangleite im Nordwesten gegeben ist. Durch die erforderliche, festgesetzte Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen weiter vermindert.

Für die Kindergartenerweiterung nach Norden besteht eine bauliche Vorprägung durch den Baubestand im Westen. Auch die Topographie begünstigt eine landschaftliche Einbindung.

Negative Auswirkungen durch die Erweiterungsmöglichkeiten nach Außen sind nicht gegeben.

Mit der festgesetzten GRZ ist eine Nutzungsintensivierung möglich. Da diese sich aber im Wesentlichen innerhalb der Grenzen der vorhandenen Bebauung erstreckt sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Intensivierung nur bedingt denkbar. Eine wesentlich vergrößerte Höhenentwicklung wird durch den Bebauungsplan (mit Ausnahme des Parkdecks) nicht ermöglicht.

Bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen bzw. versiegelte Flächen

=> **Kategorie II (unterer Wert)**

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Der Geltungsbereich und sein Umfeld haben eine hohe *Naherholungsqualität* für den gesamten Ortsteil und insbesondere für die Bewohner und Mitarbeiter. Der Baubestand wird hinsichtlich seiner Außenwirkung nur geringfügig verändert. Insbesondere die geplante Erweiterung des Kindergartens stellt eine Entwicklung nach Außen dar – jedoch in einem bereits durch Bebauung geprägten Bereich (Wohnbebauung im Westen, Kindergarten im Süden). Die mögliche Entwicklung eines Parkdecks im Südosten des Baugebietes kann grundsätzlich dazu beitragen, die Erholungsfunktion zu stören. Neben den Lärmemissionen, die zu untersuchen sind, kann v. a. die erforderliche Gebäudehöhe ggf. die Erholungsfunktion einschränken. Aus diesem Grunde wurde der Standort so gewählt, dass eine Abschirmung durch den vorhandenen Wald im Süd(westen) erfolgt und das Gebäude nicht in die wichtige Erholungsfläche im Inneren hineinreicht. Einschränkungen für die Erholungsfunktion sind nur in der Bauphase zu erwarten.

Die Auswirkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht und können dem Kapitel 6 – Immissionsschutz der Bebauungsplanbegründung bzw. der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Keine Zuordnung zu einer Kategorie

Schutzgut Denkmäler

Es befinden sich keine Boden-, Kultur oder Naturdenkmäler im Umgriff des Vorhabens.

Zusammenfassende Bewertung

Schutzgut	Zuordnung zur Kategorie
Boden	Kategorie II, unterer Wert
Wasser	Kategorie II, unterer Wert
Klima	Kategorie I, unterer Wert
Tiere und Pflanzen	Kategorie I, oberer Wert
Landschaftsbild	Kategorie I, unterer Wert
Mensch	Keine Beeinträchtigung
Denkmalschutz	Keine Beeinträchtigung

Aus der zusammenfassenden Bewertung ergibt sich eine **geringe Bedeutung** des Planungsgebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und der Erschließung.

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Aus nachfolgender Beschreibung geht hervor, dass die Auswirkungen der Planung nur kleinräumig mehr oder weniger auf den Geltungsbereich konzentriert sind.

4.1 Beschreibung der Auswirkungen

Schutzgut Boden

Der Boden am Standort ist durch die Bestandsbebauung und die Erschließung bereits vollständig verändert. Ein natürlicher Bodenaufbau ist auf dem Gelände nicht mehr gegeben. Die baulichen Anlagen werden in erster Linie auf bereits bebauten Standorten verwirklicht. Ausnahmen stellen die neu geplanten Parkplatzflächen sowie die Flächen im Norden des Geltungsbereiches dar. In diesen Bereichen geht der Boden als Lebensraum verloren.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches, im Westen und Osten befinden sich wassersensible Bereiche, die ihren Ursprung in den vorhandenen Hochmoorkörpern im Umgriff haben. Baulich wird in diese Bereiche nicht eingegriffen.

Anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser wird soweit möglich über die belebte Bodenzone bzw. entsprechende Einrichtungen einer Versickerung vor Ort zugeführt.

Der Bebauungsplan ermöglicht nur in Teilbereichen eine größere Neuversiegelung (SO1, Gemeinbedarfsfläche). Bei Neuanlage von Stellplätzen sind diese versickerungsfähig auszuführen. Einschränkungen der Grundwasserneubildung sind damit nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete sind durch die Bebauungspläne nicht betroffen.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Klima

Die Wälder im Umfeld des Geltungsbereiches fungieren als Frischluftentstehungsgebiete, die Grünlandflächen um den Geltungsbereich (auch die große zentrale Parkfläche im Geltungsbereich) haben eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet. Diese Funktionen sind von der Planung nicht beeinträchtigt. An der Funktion des Luftaustausches und -abflusses ändert sich durch die Bauleitplanung nichts, da die Hofsituation in ihren Außengrenzen nur geringfügig (**in klimatischer Hinsicht**) verändert wird.

Aufgrund des hohen Grünflächenanteils, der im Rahmen der Planung erhalten wird, resultieren auch keine Beeinträchtigungen der kleinklimatischen Verhältnisse.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Arten und Lebensräume

In einer Entfernung von circa 30 m zum Geltungsbereich befindet sich die Grenze des FFH-Gebiets 8343 - 371.01 "Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden". Zwischen Geltungsbereich und FFH-Gebiet besteht bereits aktuell eine Straße. Im Osten des Geltungsbereiches sollen mehrere Stellplätze entstehen. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Lärm für das nahe gelegene FFH-Gebiet zu vermeiden, werden die Stellplätze als Carports mit begrüntem Dachern ausgeführt. Baubedingt kann es zu einem erhöhten Aufkommen von Lärm und Staub durch Baustellenfahrzeuge kommen. Dies ist jedoch stark zeitlich begrenzt. Dadurch können etwaige negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet ausgeschlossen werden.

Das an den Geltungsbereich angrenzende Biotops A8343-0181-005 „Moorwaldreste nahe Karsenen Strub“ wird durch das Vorhaben nicht überplant. Im Geltungsbereich ist die zentrale Parkfläche mit ihrer streuwiesenartigen Ausprägung als naturschutzfachlich hochwertig einzustufen. Diese Bereiche werden ebenso nicht überplant oder anderweitig beeinträchtigt. Die Neuversiegelung erfolgt auf Flächen, die einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterliegen **oder bereits Betriebsflächen darstellen**.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Landschaftsbild

Die baulichen Anlagen werden zu großen Teilen auf bereits versiegelten bzw. bebauten Standorten verwirklicht. Der Bestand erfährt durch die Bebauungsplanung keine wesentliche Veränderung und wird vollumfänglich erhalten.

Eine Weiterentwicklung über den Bebauungszusammenhang im Geltungsbereich hinaus wird insbesondere im Norden (Gemeinbedarfsfläche) sowie im Südwesten mit dem vergrößerten Baufenster für ein mögliches Parkhaus durch den Bebauungsplan ermöglicht. Beide Bereiche sind derzeit bereits Teil des Betriebsgeländes und unterliegen daher einer Vorbelastung.

Das vorgesehene Parkhaus im Südwesten des Sondergebietes kann bei Vollaussnutzung des Maßes der baulichen Nutzung einen prägenden Baukörper mit einer Höhe von 16 m darstellen. Die Lage wurde dabei jedoch so gewählt, dass eine bestmögliche Einbindung durch den Waldbestand im Süden und Westen sowie die steil ansteigende Hangleite im Nordwesten gegeben

ist. Durch die erforderliche, festgesetzte Fassadenbegrünung werden die Auswirkungen weiter vermindert.

Für die Kindergartenerweiterung nach Norden besteht eine bauliche Vorprägung durch den Baubestand im Westen. Auch die Topographie begünstigt eine landschaftliche Einbindung.

Die Beseitigung von Wald ist nicht vorgesehen.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Moorwaldflächen werden in ihrer Ausdehnung vollumfänglich erhalten, ebenso die zentrale Grünfläche.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

Schutzgut Mensch

Erholung

Der Geltungsbereich und sein Umfeld haben eine hohe Naherholungsqualität für den gesamten Ortsteil und insbesondere für die Bewohner und Mitarbeiter. Der Baubestand wird hinsichtlich seiner Außenwirkung nur geringfügig verändert. Einschränkungen für die Erholungsfunktion sind nur in der Bauphase zu erwarten.

Immissionsschutz

In der schalltechnischen Untersuchung mit Datum 03.12.2020 der BEKON GmbH wurden die Auswirkungen der, von Außen auf das Gebiet einwirkenden Schallquellen sowie der vom Gebiet ausgehenden Schallquellen gutachterlich untersucht. Zusammengefasst resultieren keine Beeinträchtigungen aus der Bauleitplanung.

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten

4.2 Zusammenwirken von Auswirkungen

Eine Summation der einzelnen, unter 4.1 beschriebenen Auswirkungen, die insgesamt zu einer Verstärkung der Beeinträchtigung führen würde erfolgt durch die Planung nicht.

Aufgrund der Lage der Gemeinde und des Vorhabentyps gibt es auch keine grenzüberschreitenden Auswirkungen der Planung.

4.3 Umweltrisiken

Umweltrisiken bzw. Risiken für die menschliche Gesundheit resultieren aus dem Bebauungsplan nicht. Risiken für Natur und Landschaft gehen von dem Vorhaben nicht aus.

4.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Die geplanten Maßnahmen führen zu keiner vermehrten Umweltverschmutzung.

4.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Es besteht kein erhöhtes Unfallrisiko durch die Maßnahmen.

4.6 Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen ist nicht gegeben.

4.7 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Insgesamt sind keine schweren oder komplexen Auswirkungen zu erwarten. Sämtliche Eingriffe und Lebensraumverluste werden gemäß den naturschutzfachlichen Vorgaben behandelt.

4.8 Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Die beschriebenen, abschätzbaren Auswirkungen werden sehr wahrscheinlich eintreten.

4.9 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen (siehe Punkt 4.1) beschränken sich auf den Zeitraum der Bauphase.

5 GESAMTEINSCHÄTZUNG

Die Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränken sich größtenteils auf geringfügige, temporäre Beeinträchtigungen. Die Umweltauswirkungen sind kleinräumig und überschaubar und werden seitens des Fachgutachters als nicht erheblich eingestuft.

Bernhard Hohmann,
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner