

Gemeinde Bischofswiesen
Landkreis Berchtesgadener Land



Außenbereichsatzung „Oberkälberstein“

1. Änderung und Erweiterung

Entwurf

Datum: 15.07.2026

Projekt: 24120

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Marienstraße 3
83278 Traunstein
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de
Tel.: +49/(0)861/98987 – 0

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Jurina, Stadtplaner

Mathias Dadlhuber, M. Sc. Tourismus und nachhaltige Regionalentwicklung – Management und Geographie

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	1
4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen	1
5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen und Alternativen	3
5.1 Bestand	3
5.2 Planung	7
5.3 Auswirkungen der Planung	7
5.4 Alternativen	7
6. Eingriffsregelung	7
7. Artenschutz	7

1. Anlass und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Oberkälberstein“ ist die beabsichtigte Einbeziehung einer bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle im Ortsteil Oberkälberstein in den räumlichen Geltungsbereich der Satzung. Die Fläche ist durch die vorhandene bauliche Nutzung bereits vorgeprägt und schließt an die bestehende Bebauung im Ortsteil Oberkälberstein an.

Das Ziel der Gemeinde Bischofswiesen ist es, die bestehende bauliche Vorprägung in Form der landwirtschaftlichen Maschinenhalle in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einzubeziehen. Durch die Erweiterung wird der Rand der vorhandenen Siedlungsstruktur klarer gefasst. Perspektivisch soll in diesem Bereich eine Ersatzbebauung mit Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die Änderung und Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung „Oberkälberstein“ ist erforderlich, da die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle bislang außerhalb des Satzungsbereichs liegt und damit eine Ersatzbebauung mit einer Wohnnutzung planungsrechtlich unzulässig ist.

2. Landes- und Regionalplanung

Für das Plangebiet sind insbesondere folgende im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan für die Region 18 (RP 18) genannten Ziele und Grundsätze von Bedeutung:

Die Gemeinde Bischofswiesen wird entsprechend der Strukturkarte des LEP als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft.

Im Regionalplan für die Planungsregion 18 ist die Gemeinde als Grundzentrum dargestellt. Die Gemeinde liegt vollständig im Alpenraum und unterliegt damit besonderen Bestimmungen, welche in LEP 2.3 und RP 18 geregelt sind.

Die geplante Erweiterung beschränkt sich auf einen kleinen, bereits baulich vorgeprägten Bereich. Die Planung steht damit den Grundsätzen einer flächensparenden und an vorhandenen Siedlungsstrukturen orientierten Entwicklung nicht entgegen. Zudem wird kein räumlich abgesetzter Bereich in die Außenbereichssatzung miteinbezogen, sodass das Anbindegebot gemäß LEP 3.3 Z eingehalten und die Zersiedelung der Landschaft (RP 18 B II 3.1 Z) vermieden werden kann.

3. Verfahren

Die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Oberkälberstein“ erfolgt auf Grundlage des § 35 Abs. 6 BauGB.

4. Lage und Größe des Planungsgebiets, Darstellung in Bauleitplänen

Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Erweiterungsbereich befindet sich östlich von Stanggaß und nordwestlich von Berchtesgaden am südlichen Berghang des Kälberstein-Kopfes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,061 ha.

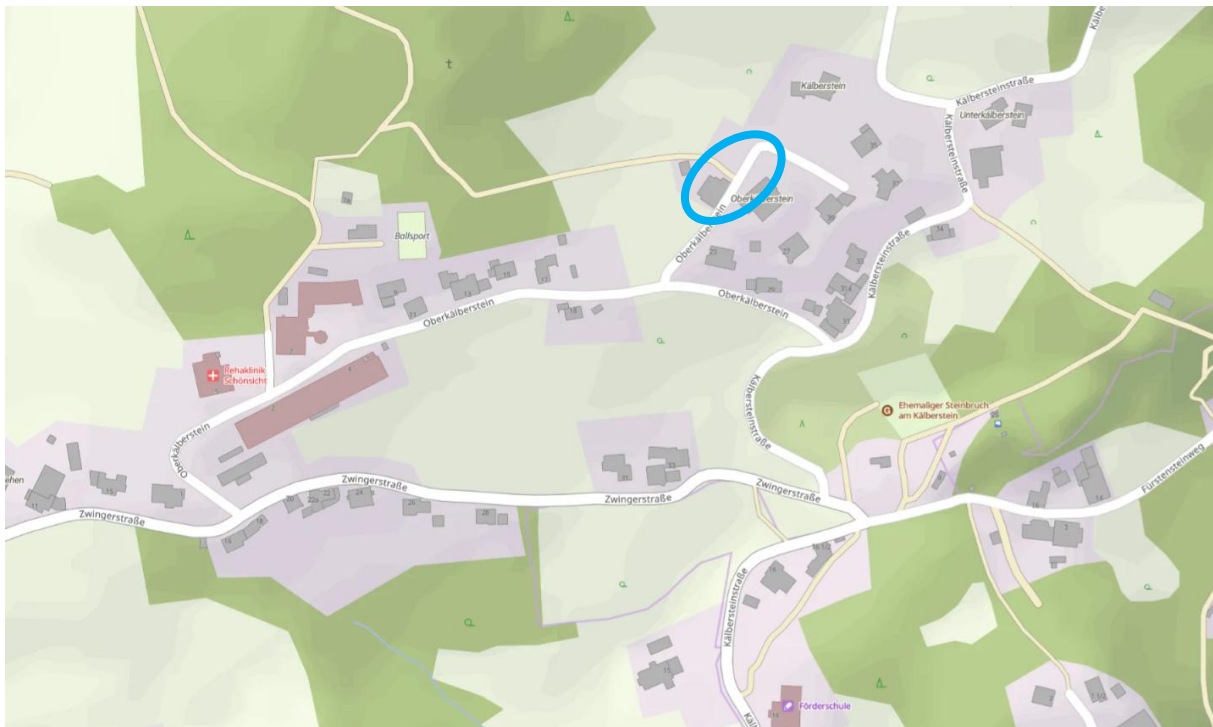


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Erweiterungsbereiches (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen wird der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Erweiterungsbereich grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“ an. Die Erweiterungsfläche

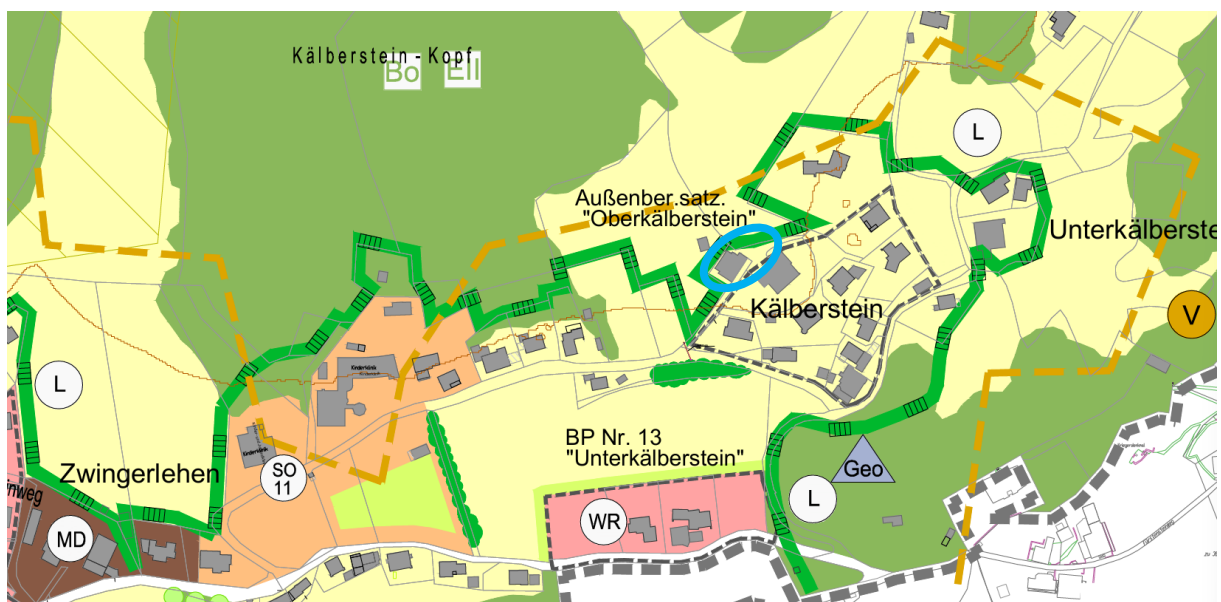


Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Bischofswiesen

Bebauungspläne

Für das Planungsgebiet existiert kein Bebauungsplan.

Satzungen

Südlich und östlich grenzt die Erweiterungsfläche direkt an die bestehende Außenbereichssatzung „Oberkälberstein“ an.

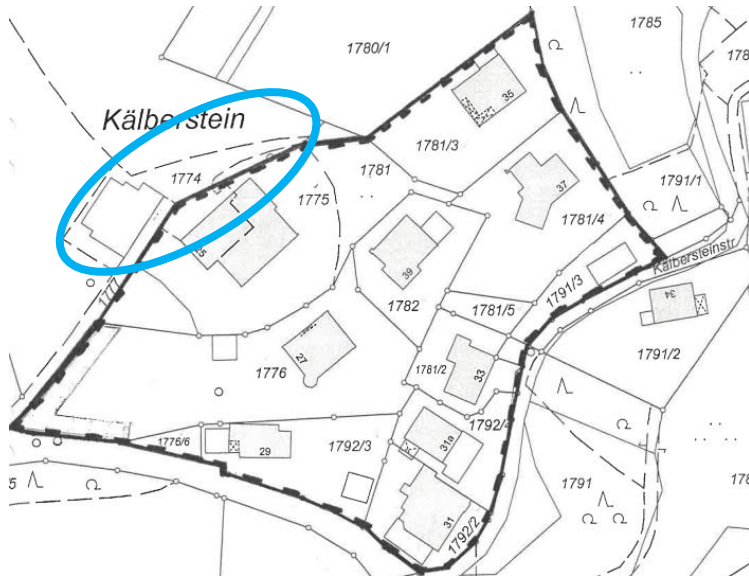


Abb. 3 Auszug aus dem Lageplan der Außenbereichssatzung mit Kennzeichnung der Erweiterungsfläche – ohne Maßstab

Quelle: © Gemeinde Bischofswiesen

5. Bestand und Planung sowie deren Auswirkungen und Alternativen

5.1 Bestand

Der Erweiterungsbereich umfasst drei Flurstücke in der Gemarkung Bischofswiesen.

Das Flurstück Nr. 1777T eine öffentliche Verkehrsfläche der Oberkälbersteinstraße.

Das Flurstück Nr. 1775T besitzt Stellplatz- und Rangierflächen.

Das Flurstück Nr. 1774 ist im Westen durch die landwirtschaftliche Maschinenhalle bebaut. Der östliche Bereich wird ebenso als Verkehrs- und Stellplatzfläche genutzt.

Westlich der Maschinenhalle befinden sich eine kleine Gehölzstruktur.

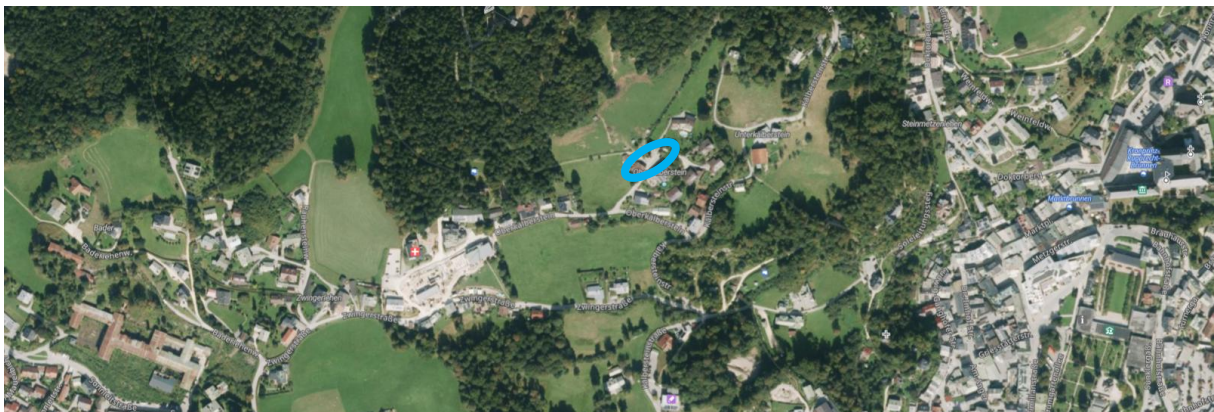


Abb. 4 Luftbild mit Darstellung der Erweiterungsflächen (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Im Osten grenzt der Erweiterungsbereich an einen Gasthof mit Sonnenterrasse und Pension an.

Südlich des Erweiterungsbereiches liegt die Straße „Oberkälberstein“. Das Gelände fällt in Richtung der Talsohle ab.

Westlich der Erweiterungsflächen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Nördlich steigt das Gelände bis zum Kälberstein-Kopf an. Im Nordwesten befindet sich eine weitere, kleinere landwirtschaftliche Maschinenhalle. Im Norden liegt zudem das Wildgehege des Berggasthofes Oberkälberstein.



Abb. 5 Luftbild mit Darstellung der Erweiterungsflächen (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Geobasisdaten © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler sowie keine denkmalgeschützten Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

Das nächstgelegene Denkmal befindet sich etwa 200 m südlich. Dabei handelt es sich um das Baudenkmal „Villa Wintermoos“ sowie den dazugehörigen Villengarten (D-1-72-117-68).

Naturdenkmäler

Im Umkreis von 300 m befinden sich keine Naturdenkmäler.

Gefahren durch Wasser

Das Plangebiet liegt weder innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche mit der Häufigkeit HQ100 noch in einer Gefahrenfläche der Häufigkeit HQextrem.

Im Rahmen des parallel bearbeiteten Bebauungsplans „Oberkälberstein“ wurde eine Starkregenuntersuchung erstellt. Diese zeigt, dass im Bereich Oberkälberstein bei Starkregenereignissen wild abfließendes Oberflächenwasser auftreten kann.

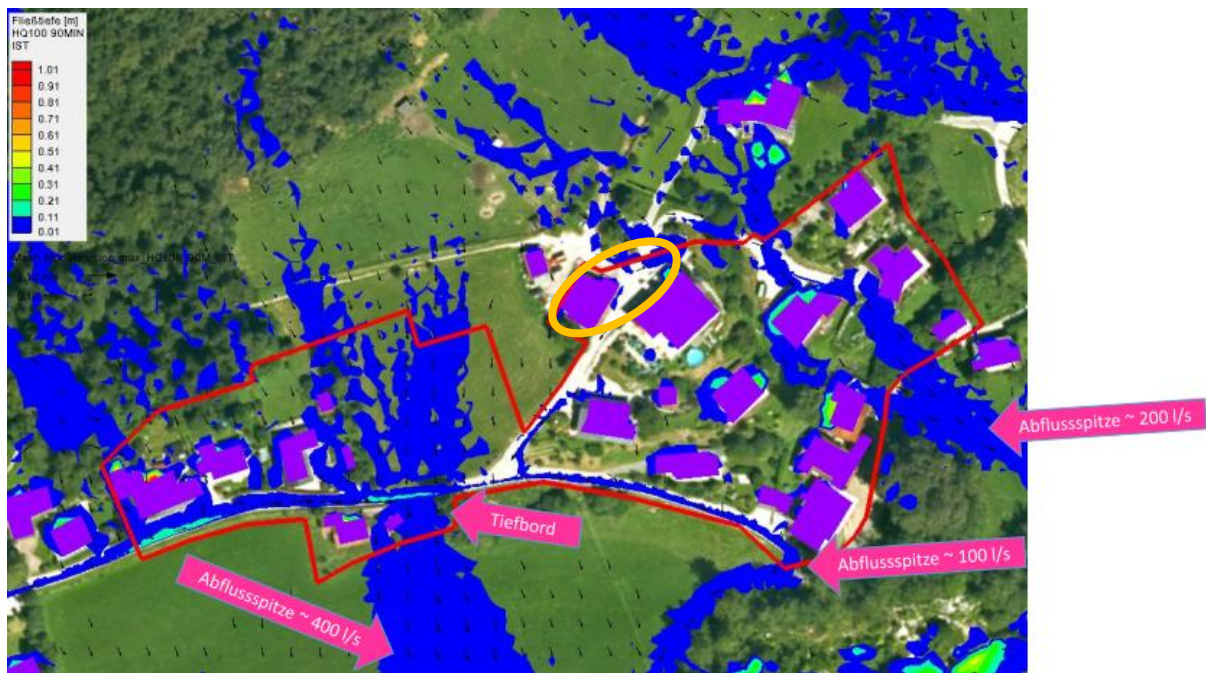


Abb. 6 Modellerggebnisse Ist-Zustand: Oberflächenwasserabfluss mit Fließtiefen bei einem 100-jährigen Starkregenereignis

Quelle: cfLab GmbH, Starkregenuntersuchung BP Oberkälberstein, 2026

Grundwasser

Das im Rahmen der Planung von Dr. Stefan Kellerbauer, 83487 Marktschellenberg erstellte Gutachten zu „Baugrundverhältnissen und Bodenkennwerten, Geogefahren, Gründungsempfehlungen“, Stand 14.12.2025, führt aus:

„Alle Bauwerke liegen oberhalb des Grundwasserspiegels. Trotzdem können bei bestimmten Niederschlagsereignissen temporäre Schicht- bzw. Hangwässer auftreten, welche zuverlässig und kontrolliert abgeleitet werden müssen. Das Schichtwasser tritt bei Niederschlägen oder Schneeschmelze relativ oberflächennah auf der Oberkante des bindigen Moränenmaterials bzw. des unterlagernden Hallstätter Kalkes auf.“

Konkrete Messwerte oder Höhenangaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb der Zone 3 des Biosphärenreservates Berchtesgadener Land.

Außerhalb des Planungsgebietes grenzt westlich und nördlich das Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“ an.

Innerhalb des Plangebietes, sowie im direkten Umfeld befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

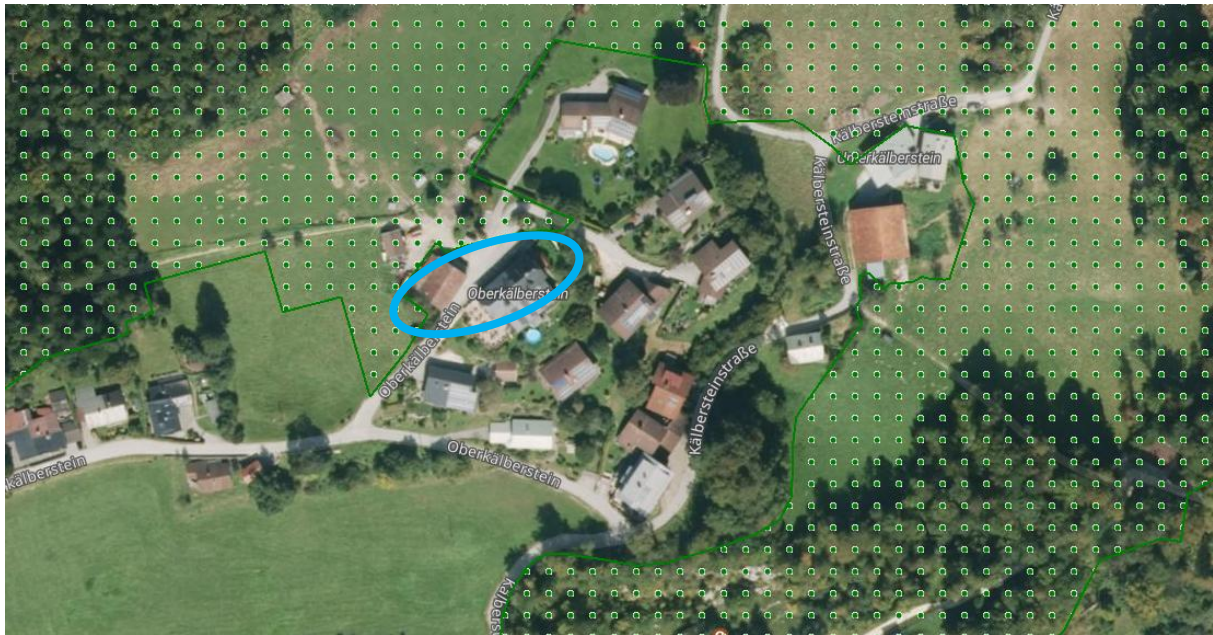


Abb. 7 Luftbild mit Landschaftsschutzgebiet (grüne Punktschraffur) und Plangebiet (schematisch blau umrandet) – ohne Maßstab
 Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Umwelt und Naturgefahren © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Boden

Auf Basis des UmweltAtlas zeigt die Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 (ÜBK25) für das Plangebiet den Boden 30a. Dieser beinhaltet:

- Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)



Abb. 8 Darstellung Übersichtsbodenkarte mit Kennzeichnung des Plangebietes (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab.
 Quelle: UmweltAtlas Bayern © 2026 LfU; Umwelt und Naturgefahren © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Geofahren

Nach der im Baugrundgutachten ausgewerteten Gefahrenhinweiskarte des UmweltAtlas Bayern sind innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarem Umfeld keine Geofahren ausgewiesen. Insbesondere bestehen demnach keine Hinweise auf Gefährdungen durch Stein- oder Blockschlag, flachgründige Hangabrüche oder eine relevante Verkarstungsfähigkeit des Untergrunds.

Versickerung

Auf Basis des Baugrundgutachtens (Stand 14.12.2025) ist eine Versickerung im Bereich kiesiger und gemischtkörniger Moränenablagerungen grundsätzlich möglich. In bindigen Bodenbereichen kann die Versickerungsfähigkeit eingeschränkt sein.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

Technische Infrastruktur und Erschließung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des östlichen Ortsteils von Oberkälberstein erfolgt über die gemeindlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Der Kanal ist ein Mischwasserkanal.

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Die Müllabfuhr erfolgt durch den Landkreis Berchtesgaden.

Das Plangebiet ist durch die Straße „Oberkälberstein“ erschlossen und an die örtliche Verkehrsinfrastruktur angebunden.

5.2 Planung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung „Oberkälberstein“ wird der räumliche Geltungsbereich im östlichen Bereich von Oberkälberstein um die Flurstücke Nrn. ... erweitert. Der Erweiterungsbereich umfasst eine bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle. In Zukunft ist beabsichtigt, die Halle durch ein Wohngebäude zu ersetzen.

5.3 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen, wie beispielsweise auf das Orts- und Landschaftsbild, die Natur und Landschaft oder auf den Verkehr. Die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle wird lediglich in den Satzungsbereich einbezogen.

5.4 Alternativen

Als Alternative zur Änderung und Erweiterung der Außenbereichssatzung ist grundsätzlich die Nullvariante zu betrachten. In diesem Fall bliebe der räumliche Geltungsbereich der bestehenden Außenbereichssatzung unverändert. Die bestehende landwirtschaftliche Maschinenhalle würde weiterhin außerhalb des Satzungsbereichs liegen, sodass eine künftige wohnbauliche Nutzung in diesem Bereich nicht im Rahmen der Außenbereichssatzung beurteilt werden könnte.

6. Eingriffsregelung

Soweit durch bauliche Maßnahmen im Erweiterungsbereich, insbesondere durch den Ersatz, die Änderung oder Erweiterung bestehender baulicher Anlagen, Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöst werden, sind die geplanten Eingriffe und erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften des § 1a BauGB im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu ermitteln und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

7. Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist das spezielle Artenschutzrecht nach §§ 44 und 45 BNatSchG zu berücksichtigen, sofern streng geschützte Arten oder europäische Vogelarten bei der Umsetzung des Bebauungsplans betroffen sein können.

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

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

Innerhalb des Erweiterungsbereiches der Außenbereichssatzung bestehen Gehölzstrukturen, die Lebensraumfunktionen für Vögel, Fledermäuse und sonstige geschützte Arten übernehmen können. Zudem können an oder in der bestehenden landwirtschaftlichen Maschinenhalle Nistplätze gebäudebrütender Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Eine Nutzung des Bereichs als Brut-, Quartier- oder Jagdhabitat ist daher grundsätzlich möglich.

Artenschutzrechtliche Belange sind auf der konkreten Vorhabensebene zu prüfen.