



Gemeinde Bischofswiesen

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Am Burgergraben“

AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

ENTWURF

Teil D

Begründung

Fassung vom 19.07.2022

Verfasser:



Büro Dietmar Narr
Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

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

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Innenbereichssatzung.....	4
2.3	Bebauungsplanverfahren.....	5
2.4	Vorgaben der Landesplanung.....	6
2.5	Vorgaben der Regionalplanung	6
3	Beschreibung des Planungsgebiets	7
3.1	Lage im Raum.....	7
3.2	Geltungsbereich.....	7
3.3	Gelände- und Bodenverhältnisse.....	7
4	Planungsziele	9
5	Planungskonzept mit Begründung der Festsetzungen.....	10
5.1	Planungskonzept	10
5.2	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	10
5.3	Flächenbilanz.....	13
6	Erschließung	14
6.1	Verkehrerschließung	14
6.2	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	14
6.2.1	Wasserversorgung.....	14
6.2.2	Abwasserbeseitigung.....	14
6.2.3	Oberflächenwasser	14
6.2.4	Energieversorgung.....	15
6.2.5	Müllbeseitigung	15
6.2.6	Brandschutz	15
7	Immissionsschutz.....	16
8	Natur- und Umweltschutz.....	17
9	Anlagen.....	18

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die Gemeinde Bischofswiesen hat in der Gemeinderatssitzung vom 08.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bürgergraben“ in Bischofswiesen / Strub als ein Allgemeines Wohngebiet beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 70 Wohneinheiten in seinem Geltungsbereich zu schaffen. Im Vorfeld des Bebauungsplans wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde weiter ausgearbeitet und bildet die städtebauliche Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans. Es ist geplant, dass die neuen Gebäude von der "Kommunal WohnBau Bischofswiesen GmbH" gebaut werden. Betrieben werden soll die Wohnanlage später dann von der „Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH“. Es handelt sich also um ein kommunales Wohnbauvorhaben.

Es besteht in Bischofswiesen derzeit sehr rege Nachfrage nach Wohnraum. Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) ist es wichtig, dass im Gemeindegebiet Angebote insbesondere auch für junge Menschen bzw. Familien in angemessenem Umfang gemacht werden.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung". Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 2.3 "Bebauungsplanverfahren".

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt.

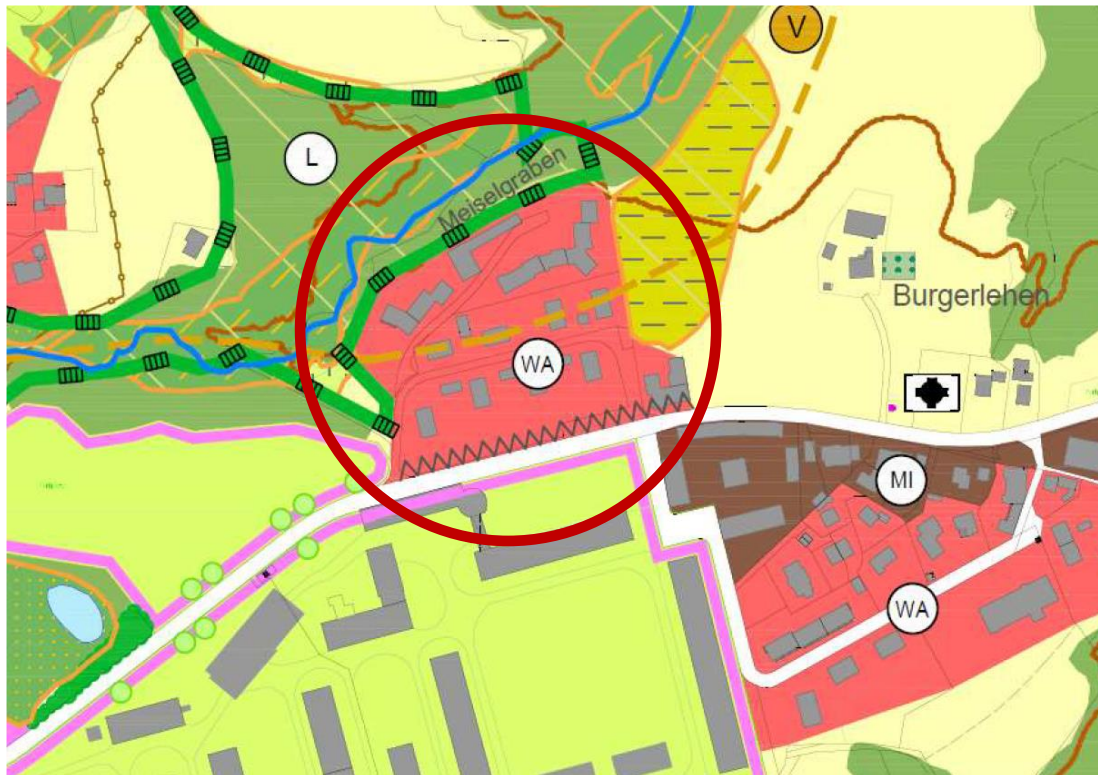


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert oder angepasst werden.

2.2 Innenbereichssatzung

Im Bereich des Planungsgebiets ist die Innenbereichssatzung "Am Burgergraben / Am Meislgraben" rechtsgültig. Die Innenbereichssatzung regelt lediglich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften über den Innenbereich nach § 34 BauGB, für Bebauungspläne nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan greift die Innenbereichssatzung in dem Sinne auf, dass dieser als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB entwickelt wird.

2.3 **Bebauungsplanverfahren**

Für den Planungsbereich existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m² liegt.

Der Planungsbereich ist dreiseitig von Baustrukturen umgeben - im Süden, Osten und Norden. Es handelt sich daher um eine Innenentwicklung.

Nach § 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im gegenständlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden deutlich weniger als 20.000 m² Grundfläche zugelassen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewährt gegenüber dem Regelverfahren einige Erleichterungen: so kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

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

Zum **Verfahrensablauf**:

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

Da das geplante Vorhaben, das ein gesamtes Wohnquartier mit zugehörigen Erschließungsanlagen etc. umfasst, eine gewisse Komplexität aufweist, wird von dieser Möglichkeit abgesehen:

Es wird daher als erster Beteiligungsschritt wie im Regelverfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dadurch wird der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit gegeben im Planungsprozess angemessen mitzuwirken.

Etwas Hinweise und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung können gegebenenfalls in die Ausarbeitung zum Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

2.4 Vorgaben der Landesplanung

Bischofswiesen liegt in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Das Landesentwicklungsprogramm nennt ferner folgende für den Bebauungsplan relevanten Ziele und Grundsätze:

- Schaffung von kostengünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum (G), vorrangige Berücksichtigung der ansässigen Bevölkerung bei Wohnungsversorgung
- Verhinderung der Zersiedlung der Landschaft durch Anbindung neuer Siedlungseinheiten an bestehende Siedlungsstrukturen
- Nutzung vorhandener Baulandreserven
- Wahrung des charakteristischen Ortsbildes
- schonende Einbindung neuer Siedlungsbereiche in die Landschaft
- Verhinderung unstrukturierter bandartiger Siedlungsentwicklung

Bischofswiesen gehört zum Alpengebiet (LEP A I 1.3). Die Entwicklungsgrundsätze und Ziele des Alpengebiets werden durch die Planung nicht berührt. Die im Umfeld befindlichen Wald- und Grünbereiche werden durch das Wohngebiet nicht beeinträchtigt.

2.5 Vorgaben der Regionalplanung

Die Gemeinde Bischofswiesen ist raumordnerisch der Region Südostoberbayern zugeordnet und als Grundzentrum ausgewiesen. Laut Regionalplan Südostoberbayern sollen für diesen Planungsbereich folgende Ziele verfolgt werden (RP A I 1 (G)):

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass
sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt
die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden
das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird.
- Es soll angestrebt werden, die Wirtschaftskraft und das Arbeitsplatzangebot im allgemeinen ländlichen Raum zu erhalten und weiter zu stärken sowie die Informations- und Kommunikationstechnik zeitgemäß auszubauen. Angebote zur Sicherung der Daseinsvorsorge sollen erhalten und ausgebaut sowie deren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Personenverkehr gesichert werden. (RP AII 1.1 (G))
- Die Kulturlandschaften der Region sollen in ihrer Vielfalt gepflegt und erhalten werden. Der Land- und Forstwirtschaft kommt dabei eine wichtige Rolle zu. (RP AII 1.2 (G))

3 Beschreibung des Planungsgebiets

3.1 Lage im Raum

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Strub, im Süden des Gemeindegebietes von Bischofswiesen, östlich der Bundesstraße B 20 und nördlich der Bundesstraße B 305.

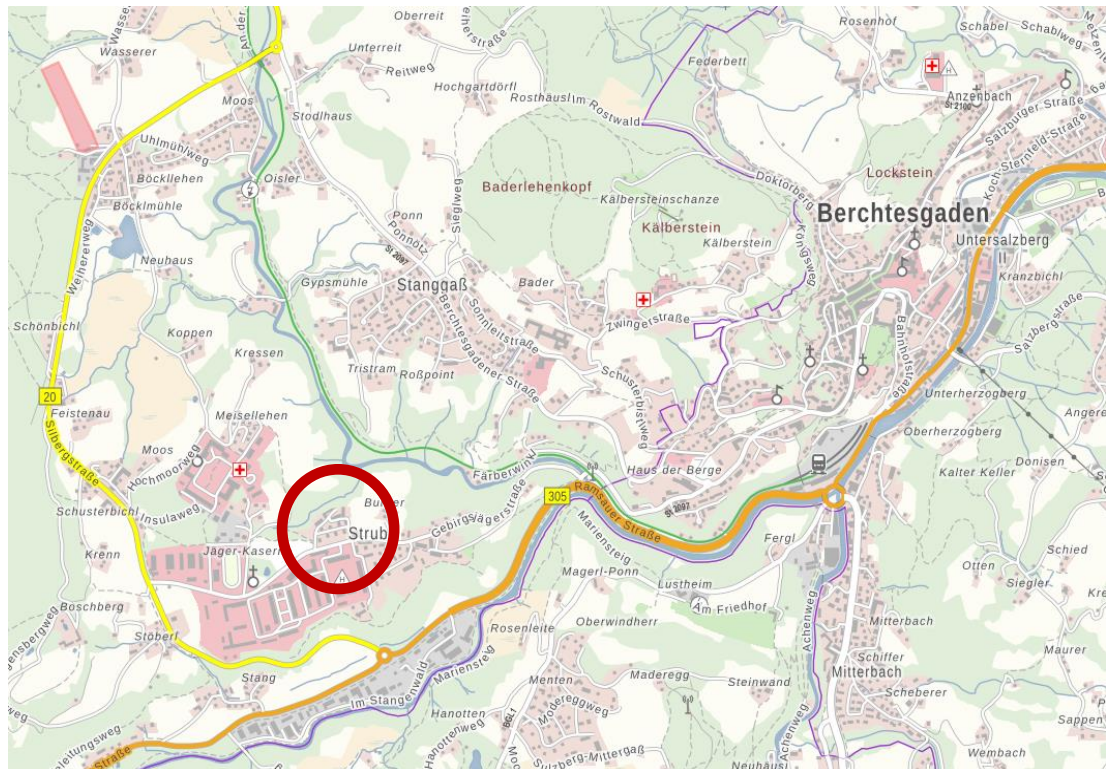


Abbildung 2: Lage des Planungsgebiets

3.2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 1186, 1186/3, 1186/4, 1186/5, 1186/6 und 1187 sowie anteilig die Flurstücke 1169/2, 1181/3, 1181/4, 1181/6, 1182, 1186/1 und 1186/2 der Gemarkung Bischofswiesen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,46 ha.

Das Areal ist derzeit noch mit kleineren Gebäuden bestanden, die alle abgebrochen werden.

3.3 Gelände- und Bodenverhältnisse

Ausgehend von den amtlichen Höhenlinien liegt der Geltungsbereich zwischen ca. 600 m ü. NN und 610 m ü. NN.

Es wurde ein vom Bodengutachter Dr. Stefan Kellerbauer ein Geologisches Vorgutachten (14.08.2017) erarbeitet. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei. Dem

Gutachten können detaillierte Aussagen über die Untergrundverhältnisse entnommen werden.

Grundwasser

Auch zu Informationen zum Grundwasser wird auf das geologische Vorgutachten verwiesen. Dieses liegt der Begründung als Anlage bei.

Hochwasser

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Hochwasserschutzgebietes oder eines amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

Altlasten / Bodenbelastung

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten bei Boden- bzw. Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten oder Verfärbungen des Bodens auftreten, die auf Altlasten hindeuten ist umgehend das Landratsamt Berchtesgadener Land oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen.

Denkmalpflege / Archäologie

Zum Zeitpunkt der Bearbeitung sind keine Bodendenkmäler oder archäologische Funde bekannt.

Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich hier oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind der Bauherr und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes hinzuweisen. Demnach sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- und Knochenfunde umgehend dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Salzabbau

Das gesamte Gebiet der Gemeinde Bischofswiesen wird vollständig durch das Salz- und Solegrubenfeld „Berchtesgaden“ überdeckt. Das ausschließliche Ausbeutungsrecht dafür liegt bei der Südsalz GmbH, Bad Reichenhall als Rechtsnachfolger der BHS – Bayerische Berg-, Hütten und Salzwerke AG, München. Gegebenenfalls können im Bedarfsfall in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens, im Rahmen eines Betriebsplanverfahrens nach § 54 Abs. 1 BBergG Untersuchungs- und/oder Produktionsbohrungen sowie andere Maßnahmen für Erkundung, Aufschluss und Abbau der vorhandenen Salzlagerstätte unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt werden; die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.

4 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 70 Wohneinheiten in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Wohnanlage mit ca. 70 Wohneinheiten
- Schaffung von preisgünstigem Wohnraum u.a. für junge Familien und sozial schwächere Personen
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals mit angemessener Erhöhung der Dichte in Bezug auf Schaffung von Wohnraum
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Gemäß Ziel 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

5 Planungskonzept mit Begründung der Festsetzungen

5.1 Planungskonzept

Im Planungsumgriff befindet sich derzeit Wohnbebauung mit ca. 30 Wohneinheiten in mehreren kleineren Baukörpern. Der Gebäudebestand soll vollständig beseitigt werden.

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurde ein Architekten-Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde weiter ausgearbeitet und bildet die Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans. Die Neubebauung ist in zwei Bauabschnitten geplant. Der größere befindet sich direkt an der "Gebirgsjägerstraße". Im nördlichen Bereich sollen fünf kleinere Wohngebäude entstehen. Die geplanten Wohngebäude weisen variierende Höhenentwicklungen von zwei bis drei Vollgeschossen auf und erhalten ein flach geneigtes Satteldach.

Zwischen den Bauabschnitten durchquert die Straße "Am Burgergraben" das Areal und schließt schleifenförmig im Osten und Westen an die "Gebirgsjägerstraße" an. Auf diese Weise entstehen keine "Sackgassen-Situationen" und u.A. die Müllabfuhr kann problemlos an- und abfahren.

Die ca. 70 neuen Wohneinheiten werden mit Tiefgaragenstellplätzen geplant. Ergänzend werden im Bereich der mittigen Straße "Am Burgergraben" offene Stellplätze geplant.

Das Planungsgebiet wird durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ansprechend begrünt. So sind u.A. die Pflanzung von 34 Bäumen festgesetzt. Auf Tiefgaragen und untergeordneten Bauteilen sind begrünte Flachdächer festgesetzt.

5.2 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Gemäß den oben erläuterten Zielen wird im Planungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden zwei Baugebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt. Die beiden Baugebiete WA1 und WA2 sind im Planteil eindeutig durch Straßenbegrenzungslinien und die Grenze des Geltungsbereichs be- und abgegrenzt. Somit sind auch die Bezugsflächen für die GRZ und GFZ eindeutig bestimmt.

Es werden Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Erschließung des Baugebiets unangemessen und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Maß der baulichen Nutzung

In der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt bestimmt: Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) als Höchstmaß. Die Festsetzung erfolgt in den Nutzungsschablonen im Planteil.

Als Bezugshöhe für die Wandhöhen wird eine nachprüfbare Höhe üNN festgesetzt. Diese muss nicht genau dem geplanten Gelände oder Oberkante der Fußboden entsprechen. Hier besteht also angemessener planerischer Spielraum für die nachfolgenden Gebäudeplanungen, gleichzeitig wird aber die Höhenentwicklung der Gebäude im städtebaulichen Maßstab hinreichend genau gesteuert.

Maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ (1)) und Versiegelungsgrad (GRZ (2))

Festsetzung:

Die max. zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 2 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit 0,45 und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit 0,50 festgesetzt.

Festsetzungssystematik:

Für beide Baugebiete WA 1 und WA 2 wurde aufgrund der beabsichtigten Gebäudeplanung (Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs) die sich aus der Planung ergebenden GRZs ermittelt. Diese beträgt für das WA 1 0,30 und für das WA 2 0,46. Damit liegt der Wert für das WA 1 unter dem Orientierungswert von 0,40 nach § 17 BauNVO und der Wert des WA 2 liegt darüber.

Der sich ergebende Versiegelungsgrad wurde ebenfalls aufgrund der beabsichtigten Gebäudeplanung ermittelt: Es ergibt sich 0,65 für das WA 1 und 0,71 für das WA 2. Beide Werte liegen unterhalb der Kappungsgrenze von 0,80 nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO. Die Kappungsgrenze wird also eingehalten.

Da die Überschreitung der festgesetzten GRZs von maximal 50% nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO eingehalten werden soll, wird die festgesetzte GRZ für das WA 1 im Zuge der Überarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans von bisher 0,35 auf 0,45 angepasst ($0,45 \times 1,5 = 0,675 > 0,65$). Im WA 2 reichen die bisher festgesetzten 0,50 für die sich ergebende Versiegelung aus ($0,50 \times 1,5 = 0,75 > 0,71$).

Begründung:

Die zulässige Grundflächenzahl für Gewerbegebiete und für allgemeine Wohngebiete darf gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen i.R. um 50 vom Hundert, das hieße bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 (GEe) und 0,6 (WA) überschritten werden. Im Bebauungsplan können hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die erhöhten Grundflächenzahlen der Bebauung in beiden allgemeinen Wohngebieten trägt dem hohen Bedarf an Wohnraum Rechnung. Im städtebaulichen Maßstab ist die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 nach § 17 Abs. 1 BauNVO vertretbar: Es handelt sich bei WA 1 um eine Überschreitung von 12,5% und bei WA 2 um eine Überschreitung von 25%. Überschreitung beruht im Wesentlichen aus dem sich ergebenden Versiegelungsgrad. Dieser ist aus folgenden Gründen vertretbar und entspricht den Planungszielen der Gemeinde:

Die erhöhte Versiegelung ergibt sich im Wesentlichen durch den Bau von Tiefgaragen. Zur Steigerung des Wohnwertes und zur Vermeidung großflächiger oberirdischer Parkieranlagen für den ruhenden Verkehr sind Tiefgaragen sowie ein Stellplatzstreifen außerhalb der Wohnhöfe entlang der Straße "Am Bürgergraben" eingeplant und festgesetzt.

Gemäß dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr zugunsten von qualitätsvollen Freiflächen in unterirdische Bereiche zu verlagern bzw. die Decken der Tiefgaragenanlagen mit ausreichender Überdeckung als hochwertige Freiflächen aus-

zubilden, ist die Versiegelung städtebaulich vertretbar. Vorteile liegen vor allem in der Erhöhung der Wohnqualität und der Förderung der menschlichen Gesundheit. Nachteilige Auswirkungen sind die zusätzliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser sowie Klima / Luft durch die mögliche höhere Über- und Unterbauungsrate (durch Tiefgaragenanlagen). Die Beeinträchtigung wird durch Festsetzungen zum Mindestaufbau der Vegetationsschicht auf den Tiefgaragendecken (textliche Festsetzung 6 (2)) und weiteren grünordnerischen Festsetzungen zur Baumpflanzung und zur gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen weitgehend kompensiert. Auf den Tiefgaragenflächen entstehen hochwertige Freiflächen, die hinsichtlich des Wasserhaushalts und des Klimas sowie der Luft nicht unterbauten Flächen annähernd gleichkommen.

Zudem sind nach textlicher Festsetzung 8.1 (10) alle nicht überdeckten befestigten Flächen wie offene Stellplätze, Gehwege etc. mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Maximal zulässige Geschossflächenzahlen (GFZ)

Festsetzung:

Die max. zulässige Geschossflächenzahl gem. § 20 Abs. 2 wird für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit 1,00 und für das allgemeine Wohngebiet WA 2 mit 1,20 festgesetzt.

Festsetzungssystematik:

Für beide Baugebiete wurde aufgrund der beabsichtigten Gebäudeplanung (Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs) die sich aus der Planung ergebenden GFZs ermittelt. Diese beträgt für das WA 1 0,89 und für das WA 2 1,08. Damit liegen beide Werte unter dem Orientierungswert von 1,20 nach § 17 BauNVO.

Begründung:

Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO wird nicht überschritten.

Aufgrund der Lage des Planungsareals im bebauten Gemeindegebiet ist die gegenständliche Planung als Beitrag zur Innenentwicklung und Nachverdichtung zu werten. Die Potenziale zur Ausnutzung der vorhandenen gemeindlichen technischen Infrastruktur sind gegeben und begründen auch die Sinnhaftigkeit der geplanten baulichen Dichte. Die städtebauliche Verträglichkeit dieser Dichte wurde im Planungs-Wettbewerb nachgewiesen.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl ermöglicht eine angemessene planerische Freiheit bzgl. der Höhenentwicklung und der Anzahl der Vollgeschosse für die dem Bebauungsplan nachgeschalteten Objektplanungen.

Abstandsflächen

Es gelten uneingeschränkt die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO.

Örtliche Bauvorschriften

Um die angemessene Einordnung der künftigen Bebauung in das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild sicherzustellen, werden Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Art der Eindeckung der Gebäude, Dachfenster und Dachgauben über örtliche Bauvorschriften geregelt.

Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen werden zur Nutzung regenerativer Energien grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Allerdings müssen aus Gründen des Ortsbildes diese Anlagen in die Dachhaut integriert oder parallel zur Dachhaut mit geringem Abstand angeordnet werden. Freistehende oder in die Fassaden integrierte Anlagen sind nicht zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus Gründen der Gestaltung des gesamten Ortsbildes Einfriedungen nur bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Als Einfriedung sind nur Holzzäune (senkrecht oder waagrecht gegliedert) oder Hecken zulässig. Massive Zaunsockel sind nicht zulässig.

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhaltes des Landschafts- und Siedlungsbildes unterirdisch zu führen.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis ist entsprechend der jeweils aktuellen gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Stellplätzen zu führen. Es werden im Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen getroffen.

Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Gestaltung bzw. Grünausstattung der öffentlichen Erschließungsflächen und Freiflächen.

Bei den geplanten Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Um die dauerhafte Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die Pflanzungen zu pflegen und zu erhalten sind und bei Verlust oder Ausfall von Bäumen und Sträuchern diese mit den festgelegten Mindestpflanzqualitäten nachzupflanzen sind.

5.3 Flächenbilanz

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches	14.605 m²
davon	
- Erschließung öffentlich	4.502 m ²
- Wohnbauflächen (private Grundstücke insgesamt) - Planung	10.103 m ²

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des neuen Wohngebietes ist über die bereits bestehende Gemeindestraße "Gebirgsjägerstraße" vorgesehen.

6.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

6.2.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die gemeindliche Wasserversorgung und ist somit gesichert. Die Bereitstellung von Löschwasser wird in ausreichendem Umfang gewährleistet.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan ist geplant die Abwasserbeseitigung im Bereich des Geltungsbereichs sowie der angrenzenden Gebiete zu ertüchtigen. Mit Ausnahme vom Gelände der Jägerkaserne ist geplant, das Gebiet Strub vom Mischsystem auf ein Trennsystem umzustellen. Die Tiefenlage der Mischwasserkanäle auf dem Kasernengelände wird derzeit von der Bundeswehr überplant. Vom Ergebnis der Überplanung ist die Tiefenlage der zukünftigen Ableitung bzw. Mischwasserbehandlung abhängig. Es ist davon auszugehen, dass für das Kasernengelände in der Gebirgsjägerstraße ein Stauraumkanal für die Mischwasserbehandlung errichtet wird, und die bestehende Ableitung zum Vorfluter Bürgergraben weiterhin als Entlastungsleitung genutzt wird.

Das Wohngebiet Am Bürgergraben wird ebenfalls vom Mischsystem auf ein Trennsystem umgestellt, dabei ist der bestehende Mischwasserkanal durch einen Regen- und Schmutzwasserkanal zu ersetzen. Es ist geplant den neuen Regenwasserkanal an die bestehende Ableitung bzw. an die zukünftige Entlastungsleitung der Mischwasserbehandlung zum Bürgergraben anzuschließen. Der Schmutzwasserkanal aus dem Gebiet Am Bürgergraben soll nach dem vorhandenen Regenüberlauf, der nach Fertigstellung der neuen Mischwasserbehandlung später aufzulassen ist, an den zur Kläranlage Berchtesgaden führenden Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

6.2.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Entwässerung von einem Mischsystem auf ein Trennsystem umgestellt (siehe Kap. 6.2.2). Alle Sparten und Leitungen werden neu verlegt.

Gemäß geologischem Vorgutachten Geologie und Geotechnik Dr. Stefan Kellerbauer, 14.08.2017 ist der Bau einer Versickerungsanlage ist bei den vorgefundenen Böden unmöglich. Sämtliches Oberflächen-, Dach- und Drainagewasser muss entweder in unterlagernde wasserdurchlässige Schichten über entsprechend tief hergestellte Versickerungsanlagen versickert oder in die Vorflut abgeleitet werden.

Dem Gutachten können detaillierte Aussagen über die Untergrundverhältnisse entnommen werden.

6.2.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung ist sichergestellt.

6.2.5 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt auf der gemeindlichen Deponie Bischofswiesen / Winkl.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Wertstoffe und Sondermüll ordnungsgemäß zu entsorgen und wenn möglich einem Recyclingprozess zuzuführen sind.

6.2.6 Brandschutz

Die Brandschutznachweise betreffen die dem Bebauungsplan nachgeschalteten Genehmigungsverfahren. Es wird auf die Hinweise zum Brandschutz in den "Planungshilfen für die Bauleitplanung" des Bayerischen Staatministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr hingewiesen (Ausgabe 2018/19 Kap. II 3.2 Abs. 32 Seite 37).

Laut Anfahrtsprobe des Marktes Berchtesgaden aus dem Jahr 2015 zur Erstellung des Feuerwehrbedarfsplanes der Gemeinde Bischofswiesen und den zugehörigen Auswertungen für die Gebietsabdeckung (Isochronen-Analyse) kann die Hilfsfrist durch das Hubrettungsgerät DLK 23/12 der Feuerwehr Berchtesgaden eingehalten werden. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.

Die Radien und Fahrbahnbreiten der Erschließungsstraße genügen den Schleppkurven von großen Feuerwehrfahrzeugen. Die Planung der Aufstellflächen für Feuerwehr sind mit der Außenanlagenplanung abzuhandeln.

7 Immissionsschutz

Auf den Geltungsbereich wirken Schallimmissionen ausgehend vom Straßenverkehr sowie anlagenbezogene Geräusche ein. Die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen wurden vom Ingenieurbüro ACCON GmbH ermittelt und im Gutachten ACB-0721-9545/02/rev1 vom 05.07.2022 dokumentiert.

Die Beurteilung des Straßenverkehrslärms erfolgt nach DIN 18005. Die in dieser DIN genannten Orientierungswerte betragen für ein allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A). Diese Orientierungswerte werden, je nach Lage innerhalb des Geltungsbereichs, um bis zu 7 dB(A) während des Beurteilungszeitraums Nacht überschritten. Während des Beurteilungszeitraums Tag werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im südlichen Teil des Geltungsbereichs überschritten. Die höchsten Beurteilungspegel treten, an den nach Süden orientieren Gebäudefassaden auf.

Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu bevorzugen. Zur Minderung der Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr kommen hierbei in erster Linie Schallschutzwände oder -wälle in Frage. Entlang der Gebirgsjägerstraße sind aufgrund der innerörtlichen Situation sowie städtebaulicher Gesichtspunkte jedoch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen umsetzbar. Außerdem stehen die Kosten eines aktiven Lärmschutzes nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck. Daher werden für die von Orientierungswert-Überschreitungen betroffenen Gebäudeteile Maßnahmen der Grundrissgestaltung (Ausrichtung von Aufenthaltsräumen zu lärmarmen Gebäudeseiten) sowie passive Schallschutzmaßnahmen (Festlegung der Mindestschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109) festgesetzt.

Schutzbedürftige Wohnräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit auf die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseite zu legen, bzw. zum Lüften notwendige Fenster an der zur Gebirgsjägerstraße orientierten Fassade zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, muss den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden. Gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern ab einem Beurteilungspegel oberhalb 45 dB(A) nicht mehr möglich. Fenster müssen in diesen Fällen daher geschlossen gehalten werden.

Um dennoch einen ausreichenden Luftaustausch zu gewährleisten, müssen in Schlaf- und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Die Beurteilung des Gewerbelärms erfolgt gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm. Die in der TA Lärm genannten Immissionsrichtwerte betragen für allgemeines Wohngebiet (WA) tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Die Immissionsrichtwerte werden im gesamten Geltungsbereich eingehalten. Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber dem Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

Im Bebauungsplan werden Umgrenzungsflächen von Tiefgaragen festgesetzt. Die Lage der Ein- und Ausfahrten sowie deren genaue Planung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht verbindlich festgelegt. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird empfohlen die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten, soweit dies möglich ist, nicht gegenüber von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der TA Lärm an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

8 Natur- und Umweltschutz

Für Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist keine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Dennoch werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.

Im Planungsgebiet sind keine nationalen Schutzgebiete oder Schutzbereiche vorhanden. Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „LSG Bürgergraben, Gemeinde Bischofswiesen“. Östlich grenzen zudem Grünlandflächen an, die in der amtlichen Biotopkartierungen unter der unter Nr. A8343-0182 als Biotopflächen (feuchte Hochstaudenfluren, magere Altgrasbestände) erfasst sind. Im Geltungsbereich sind keine Vegetationsbestände mit Schutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG vorhanden. Ebenso liegt der Geltungsbereich außerhalb europäischer Schutzgebiete des Natura 2000 Netzes (FFH- und Vogelschutzgebiete).

Auch weist der Geltungsbereich in Bezug auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen keine besondere Empfindlichkeit auf.

Negative Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit etwa durch Lärm oder Erschütterungen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu erwarten bzw. können durch Schallschutzmaßnahmen vermieden werden. Auch liegen keine Hinweise zu Bau- und Bodendenkmälern oder sonstigen Kulturgütern vor. Aufgrund der Lage im Siedlungsraum können zudem Verluste von land- und forstwirtschaftlichen Flächen vermieden werden. Durch die Nachverdichtung wird die Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen vermieden. Ein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen ist ebenfalls nicht erkennbar.

Im weiteren Verfahren werden die Gebäude auf Fledermausvorkommen und Fassadenbrüder untersucht. Bei der Umsetzung der Planung sind unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rodungszeiträume voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Artenschutzrechtlichen Belange werden jedoch im weiteren Verfahren noch näher untersucht.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen wirken sich positiv auf die kleinklimatischen Bedingungen und das Landschaftsbild aus.

9 Anlagen

1. Geologisches Vorgutachten Geologie und Geotechnik, Dr. Stefan Kellerbauer, 14.08.2017
2. Schallschutzgutachten, Fa. ACCON, 05.07.2022
3. Bericht zur Dokumentation der Schallpegelmessung, Fa. ACCON, 19.05.2022

Bischofswiesen,.....2022

.....

Thomas Weber
Erster Bürgermeister