

Gemeinde Bischofswiesen

Landkreis Berchtesgadener Land



Bebauungsplan Nr. 51 „Ganghoferfeld“

mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung und Umweltbericht

einschl. naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und artenschutzrechtlicher Betrachtung

Vorentwurf

BEGS Architekten
Ingenieure

Datum: 27.07.2026

Projekt: 19047

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

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

Dipl. Ing. (FH) Andreas Jurina, Stadtplaner

M. Eng. Lea Baumer, Landschaftsplanung & Naturschutz

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Landes- und Regionalplanung	1
3. Verfahren	2
4. Ausgangssituation	2
4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets	2
4.2 Planungsrechtliche Situation	3
4.3 Ausgangslage	3
5. Beschreibung des Vorhabens	11
5.1 Niederschlagswasserbeseitigung	13
5.2 Immissionsschutz	13
5.3 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser	13
5.4 Gründung (in Verbindung mit Geogefahren)	13
5.5 Arten- und Naturschutz	14
6. Begründung der Festsetzungen	14
6.1 Art der baulichen Nutzung	14
6.2 Maß der baulichen Nutzung	14
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen	15
6.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr	15
6.5 Gestalterische Festsetzungen	16
6.6 Geländemodellierung	16
6.7 Artenschutz	16
6.8 Grünordnung	17
6.9 Retentionsraumausgleich	17
6.10 Hydrotechnik	19
6.11 Ortsrandeingrünung	21
6.12 Maßnahmen zum Immissionsschutz	21
7. Auswirkungen der Planung, Alternativen	22
7.1 Auswirkungen	22
7.2 Planungsalternativen	23
8. Umweltbericht	24
8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	24
8.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden	26
8.3 Merkmale des Vorhabens	28
8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung	28

8.3.2	Energiebedarf und Energieverbrauch.....	28
8.3.3	Umweltverschmutzung und Belästigung	28
8.3.4	Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt	29
8.3.4.1	Hochwasser.....	29
8.3.4.2	Hydrotechnik	29
8.3.4.3	Geogefahren.....	31
8.3.5	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	33
8.3.6	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels	33
8.3.7	Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG.....	34
8.4	Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes.....	34
8.5	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	37
8.5.1	Schutzgut Mensch.....	38
8.5.1.1	Beschreibung der Ausgangssituation	38
8.5.1.2	Baubedingte Auswirkungen	40
8.5.1.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	41
8.5.1.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum.....	42
8.5.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	42
8.5.2.1	Beschreibung der Ausgangssituation	42
8.5.2.2	Baubedingte Auswirkungen	48
8.5.2.3	Anlagebedingte Auswirkungen.....	49
8.5.2.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	49
8.5.2.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere	50
8.5.3	Schutzgut Fläche	50
8.5.3.1	Beschreibung der Ausgangssituation	50
8.5.3.2	Baubedingte Auswirkungen	51
8.5.3.3	Anlagebedingte Auswirkungen.....	51
8.5.3.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	52
8.5.3.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche.....	52
8.5.4	Schutzgut Boden.....	52
8.5.4.1	Beschreibung der Ausgangssituation	52
8.5.4.2	Baubedingte Auswirkungen	53
8.5.4.3	Anlagebedingte Auswirkungen.....	54

8.5.4.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	54
8.5.4.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden	54
8.5.5	Schutzgut Wasser	54
8.5.5.1	Beschreibung der Ausgangssituation	54
8.5.5.2	Baubedingte Auswirkungen	56
8.5.5.3	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	57
8.5.5.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser	58
8.5.6	Klima und Lufthygiene	58
8.5.6.1	Beschreibung der Ausgangssituation	58
8.5.6.2	Baubedingte Auswirkungen	59
8.5.6.3	Anlagebedingte Auswirkungen	59
8.5.6.4	Betriebsbedingte Auswirkungen	59
8.5.6.5	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene	60
8.5.7	Schutzgut Orts- / Landschaftsbild	60
8.5.7.1	Beschreibung Bestand	60
8.5.7.2	Baubedingte Auswirkungen	61
8.5.7.3	Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen	61
8.5.7.4	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild	62
8.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	62
8.5.8.1	Beschreibung Bestand	62
8.5.8.2	Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen	62
8.5.8.3	Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter	62
8.5.9	Wechselwirkungen	63
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basisszenario)	65
8.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	65
8.8	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis	66
8.8.1	Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps	66
8.8.1.1	Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen	67
8.8.2	Ermittlung der Eingriffsschwere	68
8.9	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	71
8.9.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	71
8.9.2	Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotopnutzungstypen	71
8.9.3	Ausgleichsfläche Flur Nrn. 1895 Tfl., 1120/4 Tfl. Gmk. Bischofswiesen, Gme. Bischofswiesen	71

8.10	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	78
8.10.1	Konfliktvermeidende Maßnahmen.....	79
8.11	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)	82
8.12	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	82
8.13	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	83
8.14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	84
Literatur- und Quellenverzeichnis		86
Anlagen		87

1. Anlass und Erforderlichkeit

Um den stetig steigenden Bedarf an Wohnbauland auch künftig decken zu können, plant die Gemeinde die Ausweisung eines Baugebiets in verdichteter Bauweise im Ortsteil Engedey. Überplant wird eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an der B305, die einen Lückenschluss zwischen der Stangersiedlung und dem Gewerbegebiet im Stangenwald schaffen soll.

In diesem Zusammenhang sollen auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung der bestehenden Gebäude des Wohnbauwerkes im nordwestlichen Teilbereich geschaffen werden, deren Zustand eine Erneuerung erforderlich macht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Neuaufstellung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde.

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:

Allgemeine Vorgaben und Ziele

Die Gemeinde Bischofswiesen wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2018 als allgemein ländlicher Raum eingestuft und befindet sich in der Zone A des Alpenplans.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raum-struktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung entspricht beziehungsweise berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Anbindegebot gemäß LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Regionalplanes. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort und wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundätzen des Landesentwicklungsprogramms und steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Auf eine schonende Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Ortsrandlage besonderer Wert gelegt.

Flächenbedarf

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Wohnraum und das bestehende Potential ermittelt. Auf dieser Basis wurden dann bedarfsgerecht Bauflächen dargestellt. Die hier betrachtete Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da der Flächennutzungsplan im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung des Wohngebietes einen Teil des festgestellten Wohnungsbedarfes deckt und insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und artenschutzrechtlicher Betrachtung.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Ausgangssituation

4.1 Ortsräumliche Lage und Größe des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets der Gemeinde Bischofswiesen im Ortsteil Engedey. Südlich des Planungsgebiets erstreckt sich das Gewerbegebiet im Stangenwald. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Westlich befindet der Weiler Stang, der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen schmalen Waldausläufer von der Silbergstraße abgetrennt.

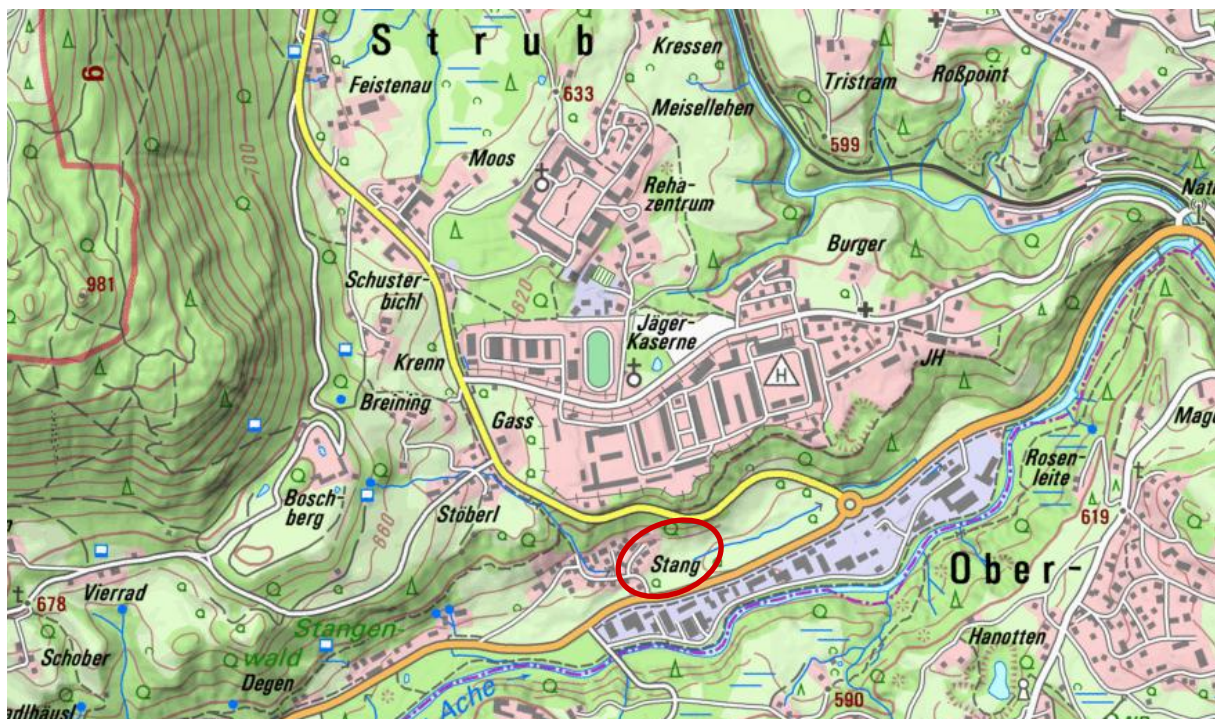


Abb. 1 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,720 ha Fläche. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich über den bebauten Bereich der Siedlung Stang, welcher im Zuge dieses Bebauungsplans überplant wird. Da es für die beiden Bestandsgebäude mit Flur Nrn. 1385/9 und 1385/10 keine Planungsbedarf gibt, werden sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Der östliche Teil erstreckt sich vornehmlich auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Dort befindet sich auch ein periodisch wasserführender Graben, der in Teilbereichen verrohrt ist.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2024. Dieser stellt die Flächen, die bebaut werden sollen als Allgemeines Wohngebiet dar.



Abb. 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Bischofswiesen mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)

Quelle: Gemeinde Bischofswiesen

4.3 Ausgangslage

Topografie

Die topographische Situation ist gekennzeichnet durch ein Nord-Süd- sowie ein West-Ost-Gefälle. Von ca. 576 m ü.NHN im Nordwesten bis zum tiefsten Punkt auf 560 m ü.NHN auf der östlichen Freifläche gibt es einen absoluten Höhenunterschied von ca. 16 m.

Bei der bestehenden Siedlung im Westen ist eine deutliche Hanglage erkennbar. Von der nördlichen Böschung bis zur südlichen Straßenkreuzung ist mit einer Steigung von knapp 10 % zu rechnen.

Der östliche Teilbereich erstreckt sich zwischen der Steilen Böschung im Norden und der südlich angrenzenden Straße auf einer Art Talkessel. Im Schnitt liegt das Gelände auf 560 m ü.NHN und fällt nach Osten hin leicht ab.



Abb. 3 Darstellung der topographischen Situation anhand einer Reliefkarte mit Luftbild einschließlich Kennzeichnung des Geltungsbereichs (rot umrandet)

Quelle: Bayernatlas © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroRegionalMap

Verkehrstechnische Erschließung

Die Erschließung des westlichen Siedlungsgebiets erfolgt über die bestehende Stichstraße „Stangerötze“, die über die Straße „Stangerriegl“ an die B305 angebunden ist.

Zur Erschließung des östlichen Siedlungsbereichs ist eine neue Straße geplant, die ebenfalls von der Straße „Stangerriegl“ abzweigt. Beim geplanten Verkehrsweg handelt es sich um eine Stichstraße, an deren Ende sich eine Wendeanlage befinden soll.

Über die Bushaltestelle an der Kreuzung „Stangerriegl – B305“ ist der Geltungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Nahbereich (< 500 m Entfernung) verlaufen mehrere ausgeschilderte Radwege des Landkreises, die über die angrenzenden Verkehrswege angebunden sind. Auch die umliegenden, örtlichen Wanderwege sind fußläufig zu erreichen. Über dieses Wegenetz ist das Planungsgebiet sowohl an den 3,8 km entfernten Hauptort angebunden als auch an die Ortszentren der Nachbargemeinden Schönau a. Königssee (1,7 km) und Berchtesgaden (2,9 km).

Technische Infrastruktur

Der östliche Siedlungsbereich ist über die Gemeindestraße „Stangerriegl“ an die vorhandene technische Infrastruktur anzuschließen. Das westliche Teilgebiet ist ebenfalls an das Leitungsnetz der Straße „Stangerriegl“ anzubinden. Die innere Erschließung ist im Zuge der Bauarbeiten herzustellen. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten bereitgestellt werden können.

Trinkwasserversorgung	Kommunale Wasserversorgung der Gemeinde Bischofswiesen
Löschwasserversorgung	Oberfluthydrant der kommunalen Wasserversorgung
Abwasserversorgung	Kommunales Kanalnetz
Reinigung des Schmutzwassers	Kläranlage Berchtesgaden
Stromversorgung	Bayernwerk Netz GmbH
Gasversorgung	Energienetze Bayern

Bodenverhältnisse

Durch Dr. Stefan Kellerbauer wurden die Bodenverhältnisse untersucht (siehe Anlage).

Westteil

Der bereits mit den Mehrfamilienhäusern des Wohnbauwerkes bebaute Westteil des Baugebietes liegt topographisch einige Meter über dem Talboden des Ramsauer Achentales. In den Schürfen wurde unter einer Hanglehm- bzw. Kiesauflage von wenigen Metern der Residualton des ausgelaugten Haselgebirges angetroffen. Der Residualton enthält in dieser Gegend sehr oft ausgedehnte Bereiche von festem Gipsstein, welches von der natürlichen Auslaugung noch nicht erfasst wurde. An der Hangseite wurde eine verfestigte Kiesablagerung (Nagelfluh) aus der vorletzten Eiszeit, welche an diesem Talrand recht verbreitet ist, angetroffen. Unter der Nagelfluhablagerung wird ebenfalls ausgelaugtes Haselgebirge anstehen.

Die neu zu errichtenden, generell unterkellerten Häuser, werden im Residualton des ausgelaugten Haselgebirges gegründet werden.

Die Erdfallgefahr ist zu beachten. Die Häuser sollten dann entsprechend der Empfehlung des LFU mit einer Flächengründung und ausgesteiften Kellergeschossen gegründet werden, um einen möglichen Bettungsausfall aufgrund eines unerkannten Erdalles schadlos zu überstehen. Die Gründung erfolgt dann auf einem lastausgleichendem, einigermaßen mächtigen, mit Geotextil verstärkten Gründungspolster aus Frostschutzkies, welches gleichzeitig die Funktion einer Flächendrainage unter dem Bauwerk übernimmt.

Auf der Hangseite sind Drainagen zur Ableitung des temporär zu erwartenden Schichten- bzw. Hangwassers notwendig.

Eine Versickerung des Drainage- und Oberflächenwassers auf oder im Bereich der Bebauung ist generell abzulehnen, weil die Versickerungsanlagen die Auslaugungsprozesse im Untergrund beschleunigen und dann neue oder verstärkte Erdfälle auftreten können.

Das Drainage- und Oberflächenwasser sollte in die Vorflut abgeleitet werden. Hierzu existiert auch die Empfehlung des LFU Bayern. Alternativ könnte eine Versickerungsanlage am Ufer der Ramsauer Ache im unbebauten Gebiet errichtet werden, wo zukünftige Bodensenkungen durch verstärkte Auslaugungserscheinungen im Untergrund unerheblich sind.

Ostteil

Im noch nicht bebauten Ostteil des Ganghoferfeldes herrschen geotechnisch ganz schwierige Bodenverhältnisse.

Der Grundwasserstand in der Talaue wurde trotz trockenem Wetter in allen Schürfen in 0,5 bis 1,5 m Tiefe unter GOK angetroffen. Bei Hochwassersituation ist zu erwarten, dass der Grundwasserstand bis GOK ansteigt. Eventuell wird das Gelände auch teilweise eingestaut.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollen laut der ersten Planung unterkellert werden. Die Gründungshöhe bzw. das Kellergeschoß kommt laut dieser Planung dann dauerhaft unter dem Grundwasserspiegel zu liegen. Das bedeutet, dass unter Berücksichtigung der Hochwassersituation vollkommen dichte Kellergeschoße mit TG Einfahrten, Lichtschächten und Belüftungsöffnungen über der Hochwasserkote errichtet werden müssen.

Der Boden besteht an der GOK unter einer geringmächtigen, Auelehmschicht aus Kies, welcher das sehr gut bewegliche Grundwasser enthält. In einer Tiefe von durchschnittlich 1,5 bis 3,0 m folgt dann unter Grundwasserüberdeckung der Residualton des ausgelaugten Haselgebirges. Dieser Boden ist weich und überhaupt nicht tragfähig. In einer in der Höhenlage wechselnden Tiefe von ca. 2,5 bis 6,0 m steht dann festes Gipsstein an. Die Oberfläche des Gipssteins ist unregelmäßig und durch die natürliche Auslaugung, welche nach wie vor weitergeht, entstanden.

Auf dem Gipsstein könnte mit einem mächtigen Gründungspolster aus Kies eine Flächengründung wie im Westteil des Baugebietes errichtet werden. Allerdings ist zum Aushub des Bodens und zum Einbau eines Gründungspolsters eine Grundwasserabsenkung bis auf mindestens 1,0 m unter Aushubniveau des Kiespolsters notwendig. Sonst kann der einzubauende Frostschutzkies nicht verdichtet werden. Der

oberflächlich anstehende Kies ist so gut wasserdurchlässig, dass eine offene Wasserhaltung – ausschließlich durch Pumpen – nicht möglich ist. Es müsste allein wegen der Wasserhaltung eine wasserdichte Spundwand oder gleichwertige Baugrubensicherung (überschnittene Bohrpfahlwand, Schlitzwand) errichtet werden, welche das Grundwasser während der Bauzeit absperrt. Die Spundwand muss dann in das Gipsgestein wasserdicht einbinden. Eventuelle Umläufigkeiten in der Baugrubensohle müssten dann abgedichtet werden. Sie sind aufgrund der aktiven Auslaugungserscheinungen (aktiver Gipskarst) zu erwarten.

Eine Versickerung des Drainage- und Oberflächenwassers im Bereich der Bebauung ist nicht möglich, weil der Grundwasserstand zu hoch liegt. Sie ist auch generell abzulehnen, weil die Versickerungsanlagen die Auslaugungsprozesse im Untergrund beschleunigen und dann neue oder verstärkte Erdfälle auftreten können.

Das Drainage- und Oberflächenwasser sollte in die Vorflut abgeleitet werden. Hierzu existiert auch die Empfehlung des LFU Bayern. Alternativ könnte, wie im Westteil eine Versickerungsanlage am Ufer der Ramsauer Ache im unbebauten Gebiet errichtet werden, wo zukünftige Bodensenkungen durch verstärkte Auslaugungserscheinungen im Untergrund unerheblich sind.

Eine Bebauung ohne Kellergeschoß mit Tiefgründungen durch den nicht tragfähigen Residualton hindurch in das Gipsgestein würde die sehr aufwändigen Wasserhaltungsmaßnahmen vermeiden. Das Problem der zukünftigen Auslaugungserscheinungen im Bereich der Gründung und entsprechenden Bodensenkungen bestünde aber trotzdem!

Eine generelle Höherlegung der Gründungsebene und der Verzicht auf Kellergeschoße könnte die bautechnischen Herausforderungen stark vermindern. Sie wird im 03.2026 ergänzten Kapitel 14 des vorliegenden Gutachtens empfohlen.“ (Kellerbauer, 2026)

Der Gutachter rät von einer Versickerung des anfallenden Dach- und Oberflächenwassers wegen der aktiven Auslaugungserscheinungen ausdrücklich ab.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse im Ostteil ist aus Sicht des Gutachters eine Geländeauffüllung empfehlenswert. Gleichzeitig sollte auf eine Unterkellerung verzichtet werden. Diese Auffüllung sollte mit einer Stärke von 1,0 m – 1,5 m erfolgen.

Schutzgebiete und Biotope

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Biosphärenregion Berchtesgadener Land, die sich über den gesamten Landkreis erstreckt. Das Gemeindegebiet Bischofswiesen ist Teil der sog. Entwicklungszone. Weitere internationale Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind weder im noch im näheren Umfeld (> 750 m) des Planungsgebiets zu finden.

Ebenso wenig sind nationale Schutzgebiete im oder im Umgriff des Geltungsbereichs verzeichnet. Am nächsten befindet sich in ca. 650 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Burgergraben“ (LSG-00348.01).

Entsprechend der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Planungsgebiets und in der Umgebung Biotopflächen zu finden. Einen Überblick geben die folgende Abbildung und die Tabelle.

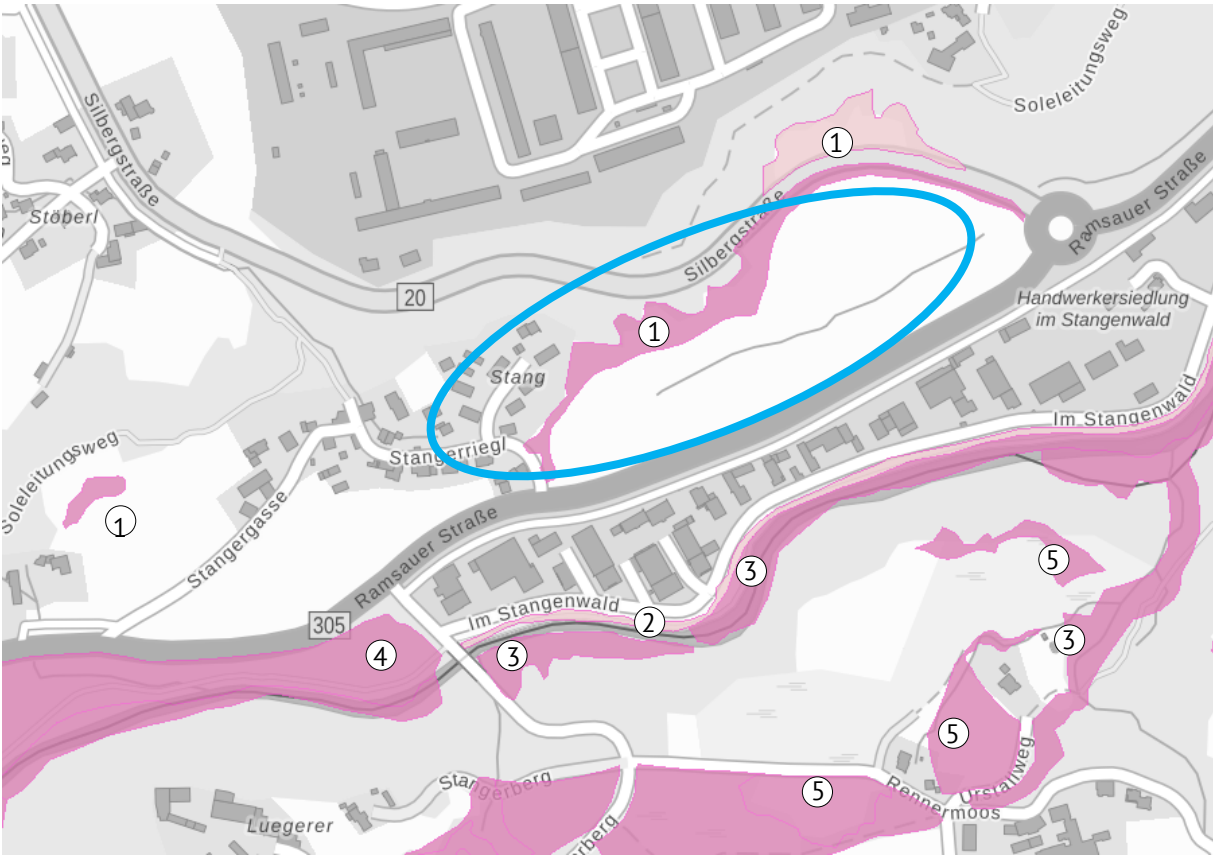


Abb. 4 Überblick über die amtlichen Biotopflächen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blau)
Quelle: UmweltAtlas © 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bez.	Biotop Nr.	Bezeichnung / Beschreibung	Entfernung
1	A8343-0171	Extensivgrünland Bischofswiesen nahe „Vierrad“	Innerhalb & unmittelbar angrenzend, > 200 m
2	A8343-1079	Begleitwälder entlang der unteren Ramsauer Ach	> 130 m
3	A8343-1080	Auwälder zwischen Stang und der Königsseer Ache	> 160 m
4	A8343-0173	Auwälder an der Ramsauer Ach vom Wimbach bis Gemeindegrenze	> 200 m
5	A8343-1078	Flachmoorreste Schönau Westteil	> 350 m

Tab. 1 Liste der amtlichen Biotopflächen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: UmweltAtlas © 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bei der Erfassung der Vegetation und Biotopnutzungstypen nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) wurden im Geltungsbereich durch das Büro für Landschaftsökologie, Mag. M. Sichler gesetzlich geschützte Biotopnutzungstypen festgestellt (Gutachten siehe Anlage).

Die Eingriffe in die geschützten Biotopnutzungstypen werden im Rahmen eines Ausnahmeantrags beim Landratsamt Berchtesgadener Land beantragt.

Die innerhalb des Plangebiets gekennzeichneten Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung sind zum Teil im Bestand faktisch nicht als geschützte Biotopnutzungstypen ausgeprägt (vgl. hier Anlage: Beiplan Vegetationskartierung).

Ein gesetzlicher Schutzstatus der informell gekennzeichneten Flächen besteht daher nicht.

Artenschutz

Bei der Erfassung der Vegetation und Biotopnutzungstypen nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) wurden im Geltungsbereich durch das Büro für Landschaftsökologie, Mag. M. Sichler zwei besonders geschützte Pflanzenarten festgestellt (Gutachten siehe Anlage).

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG werden Vorgaben zur Herstellung der Ausgleichsflächen festgesetzt die durch Maßgaben zur Sodenübertragung einen Erhalt der Pflanzen sichern.

Die Eingriffe durch die Bebauung in die Habitate der besonders geschützten Pflanzen werden im Rahmen eines Ausnahmeantrags beim Landratsamt Berchtesgadener Land beantragt.

Im Rahmen der Planung wurde durch Dr. Rettenmoser eine gutachterliche Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) durchgeführt (siehe Anlage).

Innerhalb des Plangebiets wurde eine Betroffenheit der europarechtlich geschützten Zauneidechse festgestellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erforderlich.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD mit Stand vom 14.10.2022 sind weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld an das Planungsgebiet Bau- oder Bodendenkmale verzeichnet.

Baudenkmäler sind mindestens 750 m entfernt, die naheliegendsten Bodendenkmäler befinden sich in knapp 2 km Entfernung. Eine Beeinträchtigung der Bau- und Bodendenkmale ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Fließgewässer und Hochwasser

Am Boschberg entspringt der Stangerrieglbach (s. folgende Abbildung, rot), ein Wildbach, der von Nordwesten entlang der Straße „Stangerriegl“ Richtung Geltungsbereich fließt. Ab ca. 15 m vor der Grenze des Geltungsbereichs ist der Bach verrohrt und fließt unterirdisch bis zur Mündung in die Ramsauer Ache. In der folgenden Abbildung sind beide Gewässer rot dargestellt.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs verläuft ein namenloser Graben (blau), der periodisch Wasser führt, und ca. 350 m weiter unterirdisch Richtung Ramsauer Ache fließt. Woher das zu Tage tretende Wasser stammt, ist nicht abschließend geklärt. Die Planung sieht vor, das Gerinne im Planungsgebiet weitgehend offen zu halten.

Durch die Nähe zu den umliegenden Fließgewässern befinden sich Teile des Änderungsbereichs innerhalb des 60 m – Bereichs, weshalb bei der Errichtung von baulichen Anlagen eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen ist.

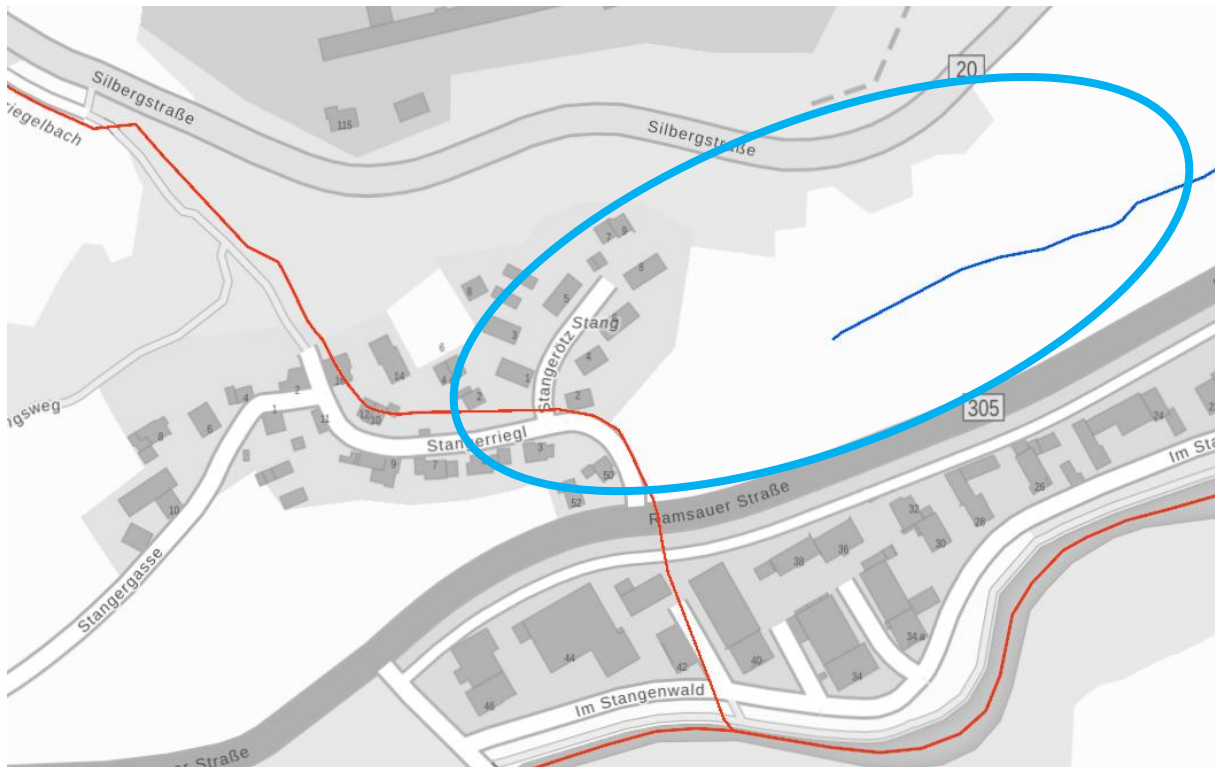


Abb. 5 Überblick über die Fließgewässer (rot: Stangerriegelbach, blau: namenloser Graben) im Umgriff des Planungsgebiets mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs (blau)

Quelle: UmweltAtlas © 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Das Planungsgebiet liegt laut UmweltAtlas – Naturgefahren weder in einer Hochwassergefahrenfläche noch in einem festgesetzten oder gesicherten Überschwemmungsgebiet oder innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Es gibt keine Hinweise auf hohe Grundwasserstände.

Eine mögliche Hochwassergefahr ergibt sich jedoch durch wild abfließendes Oberflächenwasser.

Durch Aquasoli wurde untersucht, ob das Plangebiet durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet ist. Hierzu liegt das hydrotechnische Gutachten „Gefährdungsanalyse wild abfließendes Oberflächenwasser“, Vorabzug 28.04.2026, vor (siehe Anlage).

Dieses kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Bereich ist durch aus den nördlichen Hangbereichen anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet, sodass es zu Überflutungen und Gefährdung der geplanten Bebauung kommen kann.

Diesbezüglich erfolgte eine Gefahrenanalyse in Form einer niederschlagsbasierten, 2D-hydraulischen Berechnung für den Lastfall eines 100-jährlichen, 60-minütigen Starkregenereignisses durch das Ingenieurbüro aquasoli. Das Projektgebiet kann auf diese Weise mit den maßgeblichen Niederschlagsintensitäten je nach Dauer bzw. Jährlichkeit des Ereignisses betrachtet werden.

Gefährdungsanalyse Bestandssituation

Die niederschlagsbasierte 2D-hydraulische Berechnung zeigt eine Gefährdung der beplanten Bereiche durch aus den Hangbereichen nördlich des Bebauungsplans anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Hangwasser-Einzugsgebiet reicht dabei bis zum südlichen Rand der Jäger-Kaserne nördlich der Silberstraße.

Dem östlichen Bereich des Bebauungsplans strömt zusätzlich Oberflächenwasser von Westen kommend aus dem westlichen Teil des Bebauungsplans zu.

Gefährdungsanalyse Planungszustand mit Schutzmaßnahmen

Da der Umgriff des Bebauungsplans bereits in der Bestandssituation durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet ist, wurden Schutzmaßnahmen zur Durch- und Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers konzipiert. Diese umfassen:

- Hangseitiges Gefälle entlang der Gebäude westlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ nach Osten
- Herstellung und Sicherstellung der permanenten Freihaltung von Fließkorridoren zwischen Gebäuden östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“
- Umleitung des aus Westen und Norden in den östlichen Bereich des Bebauungsplans anströmenden Oberflächenwassers nach Osten durch eine Leitstruktur (Scheitelabfluss HN100 entlang der Leitstruktur: ca. 0,6 m³/s)

Die 2D-hydraulische Berechnung des Planungszustands mit Schutzmaßnahmen zeigt die Wirksamkeit der konzipierten Maßnahmen auf.

An den geplanten Gebäuden westlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ kommt es zu Fließ- tiefen bis 0,1 m hangseitig der Gebäude. Durch das angesetzte Ost-Gefälle entstehen keine Einstaubereiche an den geplanten Gebäuden.

Hangseitig der Gebäude östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ entstehen hangseitig der Gebäude Aufstau- bereiche mit Fließtiefen über 0,3 m. Um die geplante Bebauung vor einer Gefährdung durch Hangwasserzufluss zu schützen sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

Eine Reduzierung der Gefährdung kann im weiteren Planungsverlauf durch entsprechende Freianlagenplanung, die einen ungehinderten Abfluss nach Osten gewährleistet, hergestellt werden.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans wird durch die konzipierte Leitstruktur vollständig vor dem aus Westen und Norden anströmenden Oberflächenwasser geschützt.

Auswirkungen auf Dritte

Eine Veränderung bzw. Erhöhung der maximalen Fließtiefen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans gegenüber der Bestandssituation liegt im hydraulisch modellierten Bereich nicht vor.

Außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans kommt es zu einer Erhöhung der Fließtiefen in unbebauten Berei- chen entlang der Leitstruktur durch die Umleitung des Oberflächenwassers.

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich des Ganghofer Feldes kommt es durch veränderte Fließwege zu lokalen Erhöhungen der maximalen Fließtiefe.

Auf der B 305 kommt es durch Herstellung einer Schallschutzwand ohne weitere Maßnahmen (z.B. Herstellung eines Entwässerungsgrabens an der B 305) zu einer Erhöhung der Fließtiefen um bis zu ca. 10 cm.“ (aquasoli, 2025)

Die Maßnahmen werden nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden in den Bebauungsplan eingear- beitet.

Geräuschimmissionen

Durch C. Hentschel Consult wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese liegt als Bericht 1404- 26/V01-2 mit Datum vom 21.04.2026 vor (siehe Anlage).

Die Zusammenfassung lautet wie folgt:

„In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr und dem südlichen Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ganghoferfeld“ be- rechnet und beurteilt und die Ergebnisse für die Festlegung der festzusetzenden Schallschutzmaßnahmen zu- sammengefasst.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr mit erheblichen Überschreitungen des anzustrebenden Orientierungswerts der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 55/45 dB(A) Tag/Nacht zu rechnen ist.

Nach Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (IGW16.81m0chN; Verkehrslärm- schutzverordnung) von tags/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. Wie das Ergebnis

zeigt, wird auch der IGW16.Elmschv zum Teil deutlich überschritten. Die Immissionsbelastung liegt an der kritischsten Baugrenzen im Einflussbereich der B305 bei bis zu 69 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. Mit der vorgelegten Planung bleibt die Schwelle der Gesundheitsgefährdung unterschritten.

Im Vorfeld hat es zu diesem Plangebiet seit 2006 bereits mehrer Entwurfe und schalltechnische Untersuchungen mit Darstellung der Wirkung von Schallschutzmaßnahmen gegeben. Im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen an der Straße selbst - etwa Geschwindigkeitsreduzierungen oder den Einsatz lärmindernden Fahrbahnbelags - hat die Gemeinde auf Grundlage der Voruntersuchungen bereits Kontakt mit der zuständigen Straßenbaubehörde aufgenommen.

Diese Abstimmung hat ergeben, dass derzeit keine dieser Maßnahmen in Aussicht gestellt werden kann. Zudem ist eine Errichtung von Abschirmmaßnahmen direkt auf der Böschungskante neben der Straße nicht möglich. Diese Maßnahmen wurden auf Grund dessen hier nicht weiter ausgeführt.

In Kapitel 5.3 wurde die Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen diskutiert und in Anlagen 3 deren Wirkung aufgezeigt. Die in Abstimmung mit Vertretern der Gemeinde und Planer ausgearbeitete Vorzugsvariante umfasst eine 3,5 m hohe Schallschutzwand (über Fahrbahnoberkante der B305) auf einer Länge von 218 m entlang der B305 und ergänzend einen baulichen Schallschutz an der Bebauung selbst. In Kapitel 8.2 wurde ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwert der TA Lärm: 1998 für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.

Verkehrszunahme

Im Plangebiet werden insgesamt 162 Stellplätze geschaffen. Die zu erwartende Auswirkung für die Nachbarschaft wurde in Kapitel 7 diskutiert. Die Erhöhung liegt im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). An der zur Bundesstraße orientierten Südfassade ist mit einem rechnerischen Pegelanstieg von $\leq 0,4$ dB(A) zu rechnen, dieser liegt unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Gleichwohl kann entlang der Bundesstraße eine weitere Erhöhung der Immissionsbelastung bis in einen potenziell gesundheitsgefährdenden Bereich in der Nachbarschaft nicht vollständig ausgeschlossen werden.“

5. Beschreibung des Vorhabens

Als Grundlage für die weitere Planung wurde für den westlichen Bereich ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Wie die folgende Abbildung zeigt, sollen die 7 bestehenden Mehrfamilienhäuser in diesem Teilbereich weichen, um den Neubau von 7 größeren Gebäuden mit insgesamt 65 - 75 Wohneinheiten zu realisieren. Neben der Neuordnung der Gebäude wird auch die Straße verändert. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage und offenen Stellplätzen untergebracht.

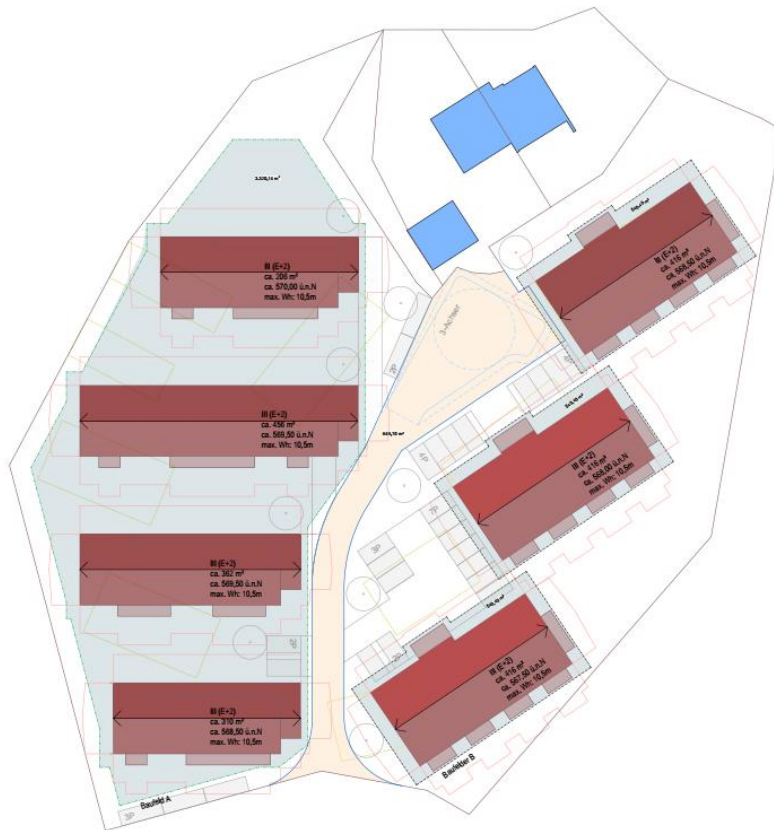


Abb. 6 Städtebauliches Konzept für den westlichen Geltungsbereich

Quelle: Wohnbauwerk im Berchtesgadener Land GmbH

Auf der Freifläche im Osten ist eine Wohnraumentwicklung in Form von 16 Reihenhäuser und 4 Mehrfamilienhäusern zwischen 6 und 11 Wohneinheiten sowie 1 Einfamilienhaus vorgesehen. Diese sind entlang der geplanten Stichstraße angeordnet. Am Ende der Stichstraße befindet sich ein Wendehammer. Die Stellplätze sind überirdisch auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Neben zahlreichen Baumstandorten ist eine großzügige Fläche für die Ortsrandeingrünung eingeplant.



Abb. 7 Städtebauliches Konzept für den östlichen Geltungsbereich vom 03.03.2022

Quelle: PLG Strasser GmbH

5.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der vorliegenden geologischen Verhältnisse ist eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet nur eingeschränkt bzw. nicht möglich. Ursächlich sind insbesondere geringe Durchlässigkeiten des Untergrundes sowie teilweise hohe Grundwasserstände.

Das Niederschlagswasser wird daher überwiegend gesammelt und geordnet abgeleitet. Hierzu sind geeignete Entwässerungseinrichtungen vorgesehen, die eine schadlose Ableitung in geeignete Vorfluter gewährleisten.

Zur Reduzierung des Oberflächenabflusses werden ergänzend Maßnahmen zur Rückhaltung und verzögerten Ableitung vorgesehen. Hierzu zählen insbesondere:

- Rückhalte- und Retentionsflächen,
- gedrosselte Einleitung in das Entwässerungssystem,
- Begrenzung der Versiegelung.

Damit wird den Anforderungen eines geordneten Wasserhaushalts Rechnung getragen.

5.2 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch bestehende Verkehrsinfrastrukturen vorbelastet. Insbesondere gehen von angrenzenden übergeordneten Verkehrswegen Schallimmissionen aus.

Im Rahmen der Planung werden daher Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes berücksichtigt. Hierzu zählen:

- schalltechnische Untersuchungen zur Ermittlung der Belastungssituation,
- aktiver Schallschutz mit einer 3,5 m hohen Lärmschutzwand
- ergänzende passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (z. B. geeignete Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzanforderungen),

Die durch die Planung selbst entstehenden zusätzlichen Emissionen beschränken sich auf siedlungstypische Verkehrsbewegungen und werden im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung als gering eingestuft.

5.3 Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser

Aufgrund der topographischen Lage und der örtlichen Niederschlagsverhältnisse besteht die Möglichkeit von Zuflüssen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Zur Vermeidung von Schäden werden im Bebauungsplan geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen. Dazu gehören:

- gezielte Geländemodellierungen zur Ableitung von Oberflächenwasser,
- Abfangmulden und Ableitungsanlagen,
- Sicherung von Gebäuden gegen eindringendes Wasser (z. B. durch Höhenlage, bauliche Vorkehrungen).

5.4 Gründung (in Verbindung mit Geogefahren)

Der Baugrund im Plangebiet weist besondere geologische Verhältnisse auf. Insbesondere sind Formationen vorhanden, die mit geogenen Risiken verbunden sein können (z. B. lösliche Gesteine, Hohlraumbildungen, setzungsempfindliche Schichten).

Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Bauausführung. Wesentliche Aspekte sind:

- Zusatzmaßnahmen bei der Gründung (z. B. Bodenverbesserung, Tiefgründungen),
- Berücksichtigung möglicher Setzungen oder Baugrundinstabilitäten,
- Erforderliche Ableitung von Niederschlagswasser.

Im Bereich höherer Risiken sind geeignete bautechnische Maßnahmen zu treffen, um die Standsicherheit der Bauwerke dauerhaft zu gewährleisten.

Der Bodengutachter empfiehlt aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse eine Anhebung des Geländes durch Auffüllung in Verbindung mit einem Verzicht auf eine Unterkellerung. Zur Anhebung bzw. Auffüllung des Geländes ist der Einbau von unbelastetem, tragfähigen Bodenmaterial in mehreren Lagen mit nicht mehr als 0,50 m Mächtigkeit erforderlich. Der Oberboden ist vorher zu entfernen. Besonders weiche Lagen oder organisches Material ist restlos zu entfernen. Der Gutachter empfiehlt eine Auffüllung von etwa 1,0 m – 1,5 m.

5.5 Arten- und Naturschutz

Die Planung greift in Natur und Landschaft ein, insbesondere durch die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Betroffen sind unter anderem Flächen mit Bedeutung für Bodenfunktionen sowie Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Vermeidung und Minimierung von Eingriffen (z. B. durch kompakte Bauweise),
- Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, soweit möglich,
- Festsetzung von Grünflächen und Pflanzgeboten,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb oder innerhalb des Plangebiets.

Artenschutzrechtliche Anforderungen werden im Rahmen der Planung geprüft und berücksichtigt. Soweit erforderlich, werden spezifische Maßnahmen zum Schutz von Arten festgelegt.

Damit wird den Anforderungen des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprochen.

Für Teile des Plangebiets und angrenzende Bereiche wurde durch das Büro für Landschaftsökologie, Markus Sichler, Übersee, eine Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erstellt (siehe Anlage). Die Erfassung fand auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) statt.

Innerhalb des Plangebiets liegen Flächen der bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Entsprechend der Bestandsaufnahme (Sichler, 2025) sind die Flächen derzeit nicht als geschützte Biotopnutzungstypen ausgeprägt. Ein gesetzlicher Schutz dieser Bereiche besteht demzufolge nicht.

Das Fachgutachten stellt fest, dass außerhalb der amtlich gekennzeichneten Flächen Biotopnutzungstypen mit einem gesetzlichen Schutz gem. 30 BNatSchG vorhanden sind. Das Vermeidungsgebot wurde im Rahmen der Planung beachtet. Für die verbleibenden Eingriffe in geschützte Biotopnutzungstypen wird eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt.

Eine Ausnahme kann zugelassen werden, wenn die durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen art- und funktionsgleich ausgeglichen werden können und die naturschutzfachlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

6. Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird entsprechend der Vorlage des städtebaulichen Konzepts der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind auf Grund des umgebenden Gebietscharakters, der Erschließungssituation und der damit verbundenen Störung des Wohngebiets nicht zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl in Verbindung mit der seitlichen Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Aufgrund des begrenzten Flächenangebots für die Reihenmittelhäuser ist für Hausgruppen eine höhere Grundflächenzahl zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Festsetzung der Wandhöhe und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Höhe der Gebäude verlässt den Rahmen der bisherigen Bebauung, um eine verdichtete Bauweise zu schaffen und den in Anspruch genommenen Baugrund bestmöglich zu nutzen. Die Höhenentwicklung und Dichte ist aber dennoch städtebaulich vertretbar.

Im Sinne einer der vorhandenen Gegebenheiten angepassten Bauweise und in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird entsprechend Planeintrag ein Höhenbezugspunkt für die OK.FFB.EG festgesetzt.

Die festgesetzte Höhenlage berücksichtigt bereits die erforderliche Geländeauffüllung (siehe dazu auch Kap. 5.4).

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Bauweise ist entsprechend der Darstellung des städtebaulichen Konzepts festgesetzt und fügt sich so auch in die umgebende Bebauung ein. Die geplanten Hausgruppen sind im Norden des Plangebiets hinter der Erschließungsstraße und den vorgesehenen Einzelhäusern im Süden angeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Lage der Baugrenzen wird unter anderem bestimmt durch erforderliche Abstandsflächen sowie Einfügung in die vorhandene Topografie. Ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse werden gewährleistet.

Die Spielräume der baulichen Entwicklung sind durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben. Im Sinne eines Planungsspielraums werden Überschreitungen der Baugrenze für Terrassen in begrenztem Ausmaß zugelassen.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, für eine Abweichung besteht keine städtebauliche Notwendigkeit.

Die Firstrichtung wird im Bebauungsplan durch Planzeichen verbindlich festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebiets sicherzustellen. Durch die einheitliche bzw. gezielt gesteuerte Ausrichtung der Dachfirste wird die gestalterische Qualität des Straßen- und Ortsbildes gestärkt und eine klare Raumkante entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausgebildet.

Die Baugrenzen berücksichtigen das Gebäude selbst sowie Balkone und Terrassen, jedoch nicht in jedem Fall auch die Dachüberstände, da sonst ein zu großer Spielraum für die Stellung der Gebäude entstehen würde. Daher sind an Teilbereichen der Baugrenzen ergänzende Festsetzungen für Flächen getroffen, in denen Dachüberstände zulässig sind.

6.4 Flächen für Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr

Um eine unverhältnismäßige Bodenversiegelung auszuschließen, ist die Ausdehnung der Anlagen für den ruhenden Verkehr ausschließlich auf den hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Tiefgaragenzufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Dies ist nur im westlichen Teilbereich festgesetzt, im östlichen Bereich sind Tiefgaragen damit aufgrund der Bodenverhältnisse unzulässig.

Auch die Flächen für Nebengebäude sind im Bebauungsplan festgesetzt, hierbei sind auch Flächen für Kellerersatzräume berücksichtigt.

Für ein einheitliches Erscheinungsbild sind aneinandergebaute Garagen und Carports profilgleich zu errichten.

Die Befestigung von oberirdischen, nicht überdachten KFZ-Stellplätzen, Zufahrten und Wege sind zur Unterstützung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und somit

zur Förderung des Wasserhaushalts sowie aus Gründen des Ortsbildes ausschließlich in offenen, wasser-durchlässigen Belägen auszuführen.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich in exponierter Lage mit Fernwirkung. Aus diesem Grund wird durch Festsetzung der Baugestaltung besondere Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Die festgesetzten Einschränkungen zur Dach- und Fassadengestaltung tragen dazu bei, eine negative Fernwirkung zu vermeiden. Sie entsprechen den regionstypischen Charakteristika.

Aus Gründen des Ortsbildes und eines homogenen Erscheinungsbildes sind aneinandergebaute Häuser, vor allem Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Höhe, Dachform und -neigung sowie Dacheindeckung und der Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien auf mindestens 50% der Dachfläche von Haupt- und Nebenanlagen festgesetzt. Die Anlagen dürfen mit Rücksicht auf das Ortsbild, die Qualität der Dachlandschaft und die Fernwirkung nicht aufgeständert werden.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums in ihrer Höhe und Gestaltung eingeschränkt. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten, damit eine Durchquerbarkeit von Gartenflächen etc. weiterhin gewährleistet ist.

Um den Verkehrsfluss sicherzustellen, dürfen Garagen- und Carportzufahrten sowie Stellplätze zum öffentlichen Straßenraum hin nicht eingefriedet werden.

Zur Gewährleistung einer guten Einbindung der geplanten Gebäude in die vorhandene Topografie werden Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs wie Abgrabungen, Aufschüttungen etc. zugelassen. Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind aus Gründen des Ortsbildes, in Form von Böschungen oder Stützmauern in begrenzter Höhe zulässig und zur Vermeidung des Eingriffs in die vorhandene Topografie des Nachbargrundstücks ist das Gelände an den Grundstücksgrenzen anzugleichen.

6.6 Geländemodellierung

Eine Begrenzung des Umfanges der Geländeveränderungen kann nicht festgesetzt werden, da sich der genaue Umfang von Modellierungen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht ausreichend bestimmen lässt. Allein zur Bodenverbesserung ist eine Auffüllung von 1,0 m – 1,5 m Mächtigkeit erforderlich.

Geländeveränderungen sind grundsätzlich weich zu modellieren. Höhenunterschiede des natürlichen Geländes sind durch Böschungen oder Stützmauern zu gestalten. An den Grundstücksgrenzen ist das Gelände an das jeweilige Nachbargrundstück anzugleichen.

6.7 Artenschutz

Zur Vermeidung vorhabenbedingter Schädigungs- oder Störungsverbotstatbestände von gemeinschaftlich geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m Abs. 5 BNatSchG werden Festsetzungen zum Artenschutz getroffen.

Um Störungen von nachtaktiven Insekten, Gebäudebrütern und Fledermäusen zu vermeiden sind Vorgaben zu Ausmaß und Umfang von Außenbeleuchtungen zu beachten.

Flächige Glasfronten führen zu einem erhöhten Tötungsrisiko für Vögel durch Vogelschlag. Glas mit Durchsicht bzw. sich daraus ergebenden Spiegelungen sind für Vögel nicht als Hindernis erkennbar. Gegenüberliegende Bäume und Landschaftsstrukturen werden reflektiert und täuschen einen zusätzlichen Lebensraum vor. Um Vogelschlag effektiv zu vermeiden, sind Glasflächen ab einer bestimmten Größe entspiegelt und vogelschlagsicher herzustellen. Glasflächen, durch welche die Landschaft, der Himmel oder Gehölze sichtbar sind, sind grundsätzlich zu vermeiden.

Allgemein wird hinsichtlich des Artenschutzes auf § 44 "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten" des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) hingewiesen.

Demnach ist es unter anderem verboten, geschützte Arten zu stören, zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören. Im speziellen verweist der Bebauungsplan auf die in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung angeführten Zeiträume zur Baufeldfreimachung und der Baumfällungen und Rodungen.

6.8 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung stellen nicht nur die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sicher, sondern tragen auch zu einer regionaltypischen Entwicklung der Grünräume bei.

Für die Erschließung des östlichen Siedlungsgebiets ist ein Teil der Fläche der bayerischen amtlichen Biotopkartierung aufzuheben bzw. ist die Kartierung in der Abgrenzung zu aktualisieren. Die neu zu entwickelnde öffentliche Grünfläche wird mit zu pflanzenden Bäumen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt und gesichert. Das Pflanzgebot mit der Vorgabe von Mindestqualitäten und sichert eine schnelle Ortseingrünung des Eingriffsbereichs.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern mit festgesetzten Mindestqualitäten herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die Artenauswahl ist als Grundgerüst zu verstehen. Gehölzsorten mit Pyramiden-, Säulen- und Hängeformen, buntlaubigen Gehölze, sowie Nadelgehölze (Koniferen) sind für den Standort nicht geeignet. Sie entsprechen nicht dem regionstypischen Bild des ländlichen Raumes. Eine harmonische Einbindung von Gebäuden und Bepflanzungen in die Umgebung sowie das naturräumliche Gefüge ist das Ziel.

Vor dem Hintergrund einer insekten- und vogelfreundlichen Bepflanzung privater Hausgärten und zur Unterstützung der Dorfökologie sind Schotter- oder Kiesgärten nicht zulässig.

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind zur Verminderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu überdecken und, soweit durch Planzeichen dargestellt, dauerhaft zu begrünen. Zur ausreichenden Begrünung sind die entsprechenden Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 60 cm zu überdecken. Hiervon ausgenommen sind technische Aufbauten.

Für an die Lärmschutzwand abgebaute Nebengebäude sind auch flachgeneigte begrünte Dächer zulässig. Zur ausreichenden Begrünung sind diese Dachflächen mit geeigneten Substraten und einem Schichtenaufbau mit einer durchwurzelbaren Schichtdicke von mindestens 15 cm zu überdecken.

6.9 Retentionsraumausgleich

Durch das Aquasoli Ingenieurbüro wurde ein hydrotechnisches Gutachten „Gefährdungsanalyse Stangerrieglbach“ mit Datum vom 09.03.2026 erstellt. Diese Untersuchung umfasst neben dem Stangerrieglbach auch den namenlosen Graben im geplanten Baugebiet.

Dieses Gutachten kommt zu den folgenden Ergebnissen:

Die Gemeinde Bischofswiesen plant die Aufstellung des Bebauungsplans Ganghofer Feld für den Bau von Mehrfamilienhäusern im Ortsteil Stang zwischen der Ramsauer- und der Silberstraße im Gemeindegebiet von Bischofswiesen im Landkreis Berchtesgadener Land.

Das geplante Vorhaben umfasst die Flurnummern 1385, 1385/2, 1385/3, 1385/4, 1385/6, 1385/7, 1385/8, 1385/12 und 1395 (alle Gemarkung Bischofswiesen) und liegt in mittelbarer Gewässernähe zum Stangerrieglbach (Gewässer III. Ordnung, abschnittsweise ausgebauter Wildbach mit der Kennnummer 414462) und einem namenlosen Drainagegraben im Ganghofer Feld.

Die Erschließungsplanung des Baugebiets Ganghofer Feld erfolgt durch die Planungsgruppe (PLG) Strasser aus Traunstein.

Diesbezüglich erfolgte eine Gefahrenanalyse für den Lastfall HQ100 WB für den Stangerriegl bach durch das Ingenieurbüro aquasoli. Für das Teileinzugsgebiet 1 (TEZG1) ergibt sich auf Grundlage eines erstellten Niederschlag-Abfluss-Modells ein Abfluss von 1,39 m³/s. Für das Teileinzugsgebiet 2 (TEZG2) Ganghofer Feld beträgt der Abfluss 0,57 m³/s.

Der Geschiebezuschlag für den Stangerriegl bach (TEZG1) wurde nach einer Begehung des Einzugsgebiets im projektrelevanten Bereich mit 5 % festgelegt. Für das TEZG 2 im Unterlauf (Höhe Ganghofer Feld) wurde kein Geschiebezuschlag ermittelt, da der Gewässerlauf des Zwischeneinzugsgebiets keine wildbachtypischen Eigenschaften aufweist und ausschließlich verrohrt ins Ganghofer Feld entwässert.

Daraus ergeben sich für den Stangerriegl bach folgende Bemessungsabflüsse:

TEZG1: Stangerriegl bach: HQ100 WB = 1,39 m³/s *1,05 = 1,46 m³/s

TEZG2: Zwischeneinzugsgebiet Ganghofer Feld: HQ100 = 0,57 m³/s

Das Gutachten beruht auf den hydrotechnischen Grundlagen zum Neubau des Geh- und Radwegs von der Silbergrasstraße bis Stangerriegl durch das Staatliche Bauamt Traunstein aus dem Jahr 2024, das auch jene neue Bestandssituation darstellt und hydraulischen Berechnungen zu Grunde liegt.

Grabenverlauf in einer neuen Grabenführung auf einer Länge von ca. 70 m geführt werden. Hier kommt es zu maximalen Fließtiefen von ca. 0,35 m (Sohlbreite 0,5 m / Böschungsneigung 1;1) im TEZG 2 (Ganghofer Feld), die in weiterer Folge in Richtung Nordosten mittels DN800 unter dem Kreisverkehr abgeleitet werden.

Bebauungsplan Ganghofer Feld

Für den Bebauungsplan Ganghofer Feld lassen sich die Ergebnisse HQ100 WB unter Berücksichtigung waserwirtschaftlicher Ausgleichsmaßnahmen wie folgt zusammenfassen:

Stangerriegl bach (TEZG1):

- Geplanter Bebauungsplanumgriff ist nicht von Ausuferungen aus dem Stangerriegl bach *betroffen*.
- Keine Veränderungen der Fließtiefen an bestehenden Gebäuden gegenüber der Bestandssituation
- Keine Auswirkungen Im Ortsteil Stang sowohl im Flussschlauch des Stangerriegl bachs als auch innerörtlich hinsichtlich maximaler Fließtiefen.
- Zwischeneinzugsgebiet Ganghofer Feld (TEZG2):
- Keine Veränderungen auf Flächen Dritter außerhalb des geplanten Bebauungsplanumgriffs
- Keine Auswirkungen Im Ortsteil Stang sowohl im Flussschlauch des Stangerriegl bachs als auch innerörtlich hinsichtlich maximaler Fließtiefen.
- Aufgrund der flächigen Geländeauffüllung kommt es zu einer Verdrängung des bestehenden Retentionsraums von ca. 130 m³, der wirkungsgleich unmittelbar an den Bebauungsplan ausgeglichen werden kann.
- Aufgrund der flächigen Geländeauffüllung kommt es zu keinen Ausuferungen im Lastfall HQ100 WB innerhalb des Bebauungsplanumgriffs

Retentionsraumausgleich

Für die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Ganghofer Feld kann, das in Summe maximal benötigte Ausgleichsvolumen von 130 m³ vollumfänglich hergestellt werden. Weitere Auswirkungen nach Unter- und Oberstrom, sowie auf Flächen Dritter durch eine Fließtiefenerhöhung liegen nicht vor. Auswirkungen auf das ermittelte Überschwemmungsgebiet und an bestehender Bebauung liegen ebenfalls nicht vor.

Im Bebauungsplan ist die Fläche zum Retentionsraumausgleich zusammen mit ihrem Mindestvolumen festgesetzt. Sie ist gleichzeitig Bestandteil des Ausgleichskonzeptes.

6.10 Hydrotechnik

Zur Untersuchung, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf den natürlichen Ablauf von wild abfließendem Oberflächenwasser ergeben und ob das Baugebiet durch Oberflächenabfluss gefährdet ist, wurde durch das aquasoli Ingenieurbüro ein hydrotechnisches Gutachten mit Datum vom 10.07.2026 erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Bereich ist durch aus den nördlichen Hangbereichen anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet, sodass es zu Überflutungen und Gefährdung der geplanten Bebauung kommen kann.

Diesbezüglich erfolgte eine Gefahrenanalyse in Form einer niederschlagsbasierten, 2D-hydraulischen Berechnung für den Lastfall eines 100-jährlichen, 60-minütigen Starkregenereignisses durch das Ingenieurbüro aquasoli. Das Projektgebiet kann auf diese Weise mit den maßgeblichen Niederschlagsintensitäten je nach Dauer bzw. Jährlichkeit des Ereignisses betrachtet werden.

Gefährdungsanalyse Bestandssituation

Die niederschlagsbasierte 2D-hydraulische Berechnung zeigt eine Gefährdung der beplanten Bereiche durch aus den Hangbereichen nördlich des Bebauungsplans anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Hangwasser-Einzugsgebiet reicht dabei bis zum südlichen Rand der Jäger-Kaserne nördlich der Silberbergstraße.

Dem östlichen Bereich des Bebauungsplans strömt zusätzlich Oberflächenwasser von Westen kommend aus dem westlichen Teil des Bebauungsplans zu.

Gefährdungsanalyse Planungszustand mit Schutzmaßnahmen

Da der Umgriff des Bebauungsplans bereits in der Bestandssituation durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet ist, wurden Schutzmaßnahmen zur Durch- und Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers konzipiert. Diese umfassen:

- *Hangseitiges Gefälle entlang der Gebäude westlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ nach Osten*
- *Herstellung und Sicherstellung der permanenten Freihaltung von Fließkorridoren zwischen Gebäuden östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“*
- *Umleitung des aus Westen und Norden in den östlichen Bereich des Bebauungsplans anströmenden Oberflächenwassers nach Osten durch eine Leitstruktur (Scheitelabfluss N100 entlang der Leitstruktur: ca. 0,8 m³/s)*

Die 2D-hydraulische Berechnung des Planungszustands mit Schutzmaßnahmen zeigt die Wirksamkeit der konzipierten Maßnahmen auf.

An den geplanten Gebäuden westlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ kommt es zu Fließtiefen bis 0,2 m. Durch das konzipierte Ost-Gefälle entstehen keine Einstaubereiche an den geplanten Gebäuden.

Hangseitig der Gebäude östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ entstehen Aufstaubereiche mit Fließtiefen über 0,4 m.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans wird durch die konzipierte Leitstruktur vollständig gegenüber dem anströmenden Oberflächenwasser aus westlicher und nördlicher Richtung geschützt.

Objektschutzmaßnahmen

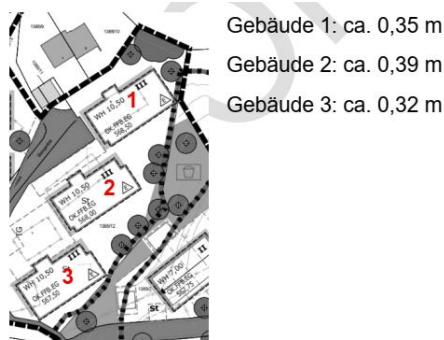
Es wird darauf hingewiesen, dass sich alle geplanten Gebäude in einem hochwasser- bzw. wassersensiblen Bereich befinden. Im Falle von Starkregenereignissen sind generell Fließtiefen bis zu mindestens 0,1 m nie auszuschließen.

Um die geplante Bebauung vor einer Gefährdung durch Hangwasserzufluss zu schützen sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird empfohlen. Dabei sollten insbesondere die Höhenlage des Erdgeschosses, tiefliegende Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Kellerzugänge, Garagenzufahrten sowie mögliche Fließwege auf dem Grundstück berücksichtigt werden. Empfehlungen hierzu können beispielsweise der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge sowie einschlägigen Leitfäden zum Starkregen- und Objektschutz entnommen werden.

Eine besondere Gefährdung liegt für den Bereich „Stangerötz“ beidseits der geplanten Erschließungsstraße vor. Für die westlich der Erschließungsstraße geplante Bebauung ist ein hangseitiges Mindestgefälle von 1% vorzusehen.

Die östlich der Erschließungsstraße geplante Bebauung im Bereich „Stangerötz“, weist infolge eines erhöhten Zuflusses von wild abfließenden Oberflächenwasser ein höheres Gefährdungsrisiko auf. Um für die weiterführende Planung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, werden keine detaillierten baulichen Schutzmaßnahmen verbindlich vorgegeben, sondern lediglich die zu berücksichtigenden Randbedingungen genannt.

Bei der vorliegenden Betrachtung (N100) stellen sich an den jeweiligen Gebäuden hangseitig in den Aufstaubeichen nachfolgende maximale Fließtiefen ein:



Ohne weitere Schutzmaßnahmen ist die geplante Bebauung hangseitig bis zu genannten Wassertiefen inkl. eines Freibords in Höhe von 0,2 m gegen Zufluss durch Objektschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu schützen.

Eine Reduzierung der Gefährdung bzw. der Schutzhöhen kann im weiteren Planungsverlauf über die Freianlagenplanung hergestellt werden.

Die Schutzhöhen können auch durch die Herstellung von hangseitigen Schutz- und Leitlinien mit einem entsprechenden Gefälle zur Ableitung des Hangwassers umgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass nur eine Ableitung entsprechend der Bestandssituation und in Richtung der geplanten Leitstruktur zulässig ist. Nur so können nachteilige Auswirkungen auf Dritte verhindert werden. Dies hat zur Folge, dass die konzeptionierten Fließwege zwischen den geplanten Gebäuden zwingend herzustellen sind.

Als Schutz- und Leitlinien können beispielsweise Mauern, Wälle, Mulden hergestellt werden. Empfehlungen hierzu können beispielsweise der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge sowie einschlägigen Leitfäden zum Starkregen- und Objektschutz entnommen werden.

Auswirkungen auf Dritte

In der Bestandssituation wird die bestehende Erschließungsstraße von West nach Ost durch wild abfließendes Oberflächenwasser überströmt. Die bestehenden Abflussverhältnisse entlang der Straße sind im Zuge der Planung beizubehalten. Eine gezielte Ableitung des Oberflächenwassers entlang der geplanten Erschließungsstraße würde zu einer Erhöhung des Zuflusses in Richtung der bestehenden Bebauung führen und ist daher zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe ergeben sich im hydraulisch modellierten Bereich keine relevanten Veränderungen bzw. Erhöhungen der maximalen Fließtiefen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans gegenüber der Bestandssituation.

Im Bereich der B 305 führt die geplante Herstellung einer Schallschutzwand ohne zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Herstellung eines begleitenden Entwässerungsgrabens entlang der B 305) zu einer Erhöhung der maximalen Fließtiefen um bis zu ca. 0,10 m.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine detailliertere Planung der Schutzmaßnahmen insbesondere im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes.

Auf der Grundlage des Gutachtens ist insgesamt festzustellen, dass ein Schutz des Plangebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser möglich ist und dass durch die Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu rechnen ist.

6.11 Ortsrandeingrünung

Zur Sicherung einer ausreichenden, grünordnerischen Entwicklung des Wohngebiets, sowie einer Durchgrünung des Straßenraums werden Standorte für Baumpflanzungen entsprechend Planeintrag als Mindestpflanzgebot mit Angabe der Mindestqualitäten festgesetzt. Von der dargestellten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Im Übergang zu den nördlich angrenzenden Flächen wird zur Sicherstellung eines ökologisch verträglichen Übergangs zwischen Siedlungsraum und angrenzendem Hangmischwald eine entsprechende Eingrünung durch das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.

Alle Pflanzungen sind aus standort- und klimagerechten Bäumen und Sträuchern herzustellen. Heimische Gehölze sind dabei zu bevorzugen, z.B. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Grün-Erle (*Alnus alnobetula*) Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*). Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.

Geschnittene und freiwachsende Hecken sind zulässig. Es sind, aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes standortgerechte, bevorzugt heimische Laubholzarten zu verwenden. Schnittverträgliche heimische Gehölze sind z. B. Feld-Ahorn, Liguster, Heckenkirsche, Hainbuche, Kornelkirsche, Alpen-Johannisbeere etc.

6.12 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Das Plangebiet steht im Lärmeinwirkungsbereich der Bundesstraße 305 im Süden, der Bundesstraße 20 im Norden, zweier Bushaltestellen und dem Gewerbegebiet südlich der B305.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr, den Bushaltestellen und dem südlichen Gewerbegebiet berechnet und beurteilt (CHC, Pr.Nr. 1404-26 von April 2026, siehe Anlage).

Im BL.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm: 1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	55	49	40

* in Klammern: gilt für Gewerbe und Sport- und Freizeitanlage

Einwirkender Straßenverkehr

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehr der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung liegt entlang der B305 im Süden bei bis zu 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts. Auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, wird am Tag sowie in der Nacht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden grundsätzlich mögliche Schallschutzmaßnahmen diskutiert und die Wirkung für den Abwägungsprozess aufgezeigt.

Im Vorfeld hat es zu diesem Plangebiet seit 2006 bereits mehrere Entwürfe und schalltechnische Untersuchungen mit Darstellung der Wirkung von Schallschutzmaßnahmen gegeben. Im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen unmittelbar an der Straße – etwa Geschwindigkeitsreduzierungen oder den Einsatz lärmmindernden Fahrbahnbelags – hat die Gemeinde auf Grundlage der Voruntersuchungen bereits Kontakt mit der zuständigen Straßenbaubehörde aufgenommen. Diese Abstimmung hat ergeben, dass derzeit keine dieser Maßnahmen in Aussicht gestellt werden kann.

Zum Schutz des Wohngebiets wird eine 3,5 m hohe und 218 m lange Lärmschutzwand entlang des südlichen Geltungsbereichs festgesetzt. Die Höhe bezieht sich auf die Höhe der Fahrbahnoberkante. Der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert kann dennoch nicht durchgängig eingehalten werden. Auf die verbleibenden Überschreitungen muss mit einer sogenannten architektonischen Selbsthilfe (z.B. Grundrissorientierung etc.) reagiert werden.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet und ein angemessener Außenbereich vorhanden.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit keinen Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm:1998 für ein Allgemeines Wohngebiet zu rechnen ist.

Verkehrszunahme in der Nachbarschaft

Im Plangebiet werden insgesamt 162 Stellplätze geschaffen. Allein durch den Neuverkehr werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Wohngebiet eingehalten. In Kombination mit dem Verkehr auf der Bundesstraße erhöht sich der Beurteilungspegel an den von der B305 abgewandten Fassaden um bis zu 1 dB(A). An der zur Bundesstraße orientierten Südfassade ist mit einem rechnerischen Pegelanstieg von $\leq 0,4$ dB(A) zu rechnen. Zur Vermeidung einer Erhöhung der Immissionsbelastung durch Schallreflexionen wird die Schallschutzwand an der B305 zugewandten Fassade als absorbierend festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung, Alternativen

7.1 Auswirkungen

Ortsbild

Das Planungsgebiet stellt als Fortführung der bestehenden Siedlung den Lückenschluss zum gegenüberliegenden Gewerbegebiet dar. Beide Bereiche bleiben aber durch die dazwischen verlaufende Bundesstraße eigenständig erkennbare Bereiche.

Das Ortsbild wird sich durch die Bebauung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche grundsätzlich verändern. Zur Minimierung wird nur ein Teil der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen.

Die Neubebauung der Grundstücke des Wohnbauwerkes erfolgt auf einer Fläche, die bereits als Wohngebiet genutzt wird. Die neue Bebauung wird aufgrund der höheren Bebauung und Dichte hier ebenfalls zu einer Veränderung führen.

Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Vorgaben zur Sicherung einer ausreichenden Ein- und Durchgrünung werden die Auswirkungen minimiert. Verbleibende Auswirkungen nimmt die Gemeinde in Kauf, da die entstehende Dichte ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist.

Schutzgebiete und -güter

Die Planung greift teilweise in eine amtlich kartierte Biotopfläche (A8343-0171) ein. Der Umgang mit der gesetzlich geschützten Biotopfläche wird derzeit geprüft.

Weitere direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund der Abgrenzung durch die Verkehrsflächen und der geplanten Nutzung nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten. Nationale und europäische Schutzgebiete werden aufgrund der Entfernung nicht unmittelbar beeinträchtigt.

Negative Auswirkungen auf die umliegenden Bau- und Bodendenkmale sind durch die Entfernung zum Planungsgebiet nicht zu erwarten. Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung weder innerhalb noch im Umfeld des Planungsgebiets zu erwarten.

7.2 Planungsalternativen

Eine grundsätzlich Alternative stellt die Nullvariante, also der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplans dar. Dies entspricht jedoch angesichts der wachsenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum nicht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde.

Zudem wurde geprüft, ob eine Bebauung mit geringerer Dichte in Betracht kommt. Eine solche Lösung würde sich ggf. besser in die bestehende Baustruktur einfügen, allerdings besteht in der Gemeinde neben der Nachfrage nach Einfamilienhäusern auch ein Bedarf an Wohnungsbau. Vor diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde für eine dichte Bebauung entschieden.

Die bewusste Wahl einer höheren baulichen Verdichtung sowie größerer Gebäudehöhen in beiden Teilbereichen ermöglicht es, auf gleicher Fläche mehr Wohnraum zu schaffen und somit eine flächensparende Entwicklung zu fördern.

Standortalternativen für Wohnbauflächen wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht. Dabei wurde der vorliegende Standort als geeignet bewertet. Zudem konnte die Fläche von der Gemeinde erworben werden und steht somit tatsächlich zur Verfügung.

Für die Grundstücke des Wohnbauwerkes stellt sich die Frage nach grundsätzlichen Standortalternativen aufgrund der vorgesehenen Neubebauung nicht.

8. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB), in dem die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist ein selbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB und Anhang 1 der EU-SUP-Richtlinie). Im Folgenden werden die Belange des Umweltschutzes beschrieben und bewertet und die erheblichen Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen werden dargestellt.

Der Umweltbericht orientiert sich in seiner Ausführung an der Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) und baut auf dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Obersten Baubehörde auf („Der Umweltbericht in der Praxis“).

Die Gliederung der Anlage 1 BauGB wurde im Punkt 2a und 2b zu einem Gliederungspunkt zusammengefasst. Dies ermöglicht eine übersichtlichere und nachvollziehbarere Darstellung der Bewertung der Umweltauswirkungen.

8.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Um den stetig steigenden Bedarf an Wohnbauland auch künftig decken zu können, plant die Gemeinde die Ausweisung eines Baugebiets in verdichteter Bauweise im Ortsteil Engedey. Überplant wird eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche, an der Bundesstraße B305, die einen Lückenschluss zwischen der Stangersiedlung und dem Gewerbegebiet im Stangenwald schaffen soll.

In diesem Zusammenhang sollen auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung der bestehenden Gebäude des Wohnbauwerkes im nordwestlichen Teilbereich geschaffen werden, deren Zustand eine Erneuerung erforderlich macht.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist hierzu die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Neuaufstellung entspricht der ortsplanerischen Konzeption der Gemeinde und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausgangssituation

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Gemeindegebiets der Gemeinde Bischofswiesen im Ortsteil Engedey. Südlich des Planungsgebiets erstreckt sich das Gewerbegebiet im Stangenwald. Im Osten schließt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an. Westlich befindet sich der Weiler Stang, der teilweise innerhalb des Geltungsbereichs liegt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch einen schmalen Waldausläufer von der Silberstraße abgetrennt.



Abb. 8 Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot umrandet)

Quelle: BayernAtlas © 2026 StMFH; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 3,720 ha Fläche. Im Westen erstreckt sich der Geltungsbereich über den bebauten Bereich der Siedlung Stang, welcher im Zuge dieses Bebauungsplans überplant wird. Da es für die beiden Bestandsgebäude mit Flur Nrn. 1385/9 und 1385/10 keine Planungsbedarf gibt, werden sie nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Der östliche Teil erstreckt sich vornehmlich auf einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche. Dort befindet sich auch ein periodisch wasserführender Graben, der im Übrigen verrohrt ist.



Abb. 9 Karte Geltungsbereich

Kartengrundlage: DFK © 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung

Topographie

Die topographische Situation kennzeichnet ein Nord-Süd- sowie ein West-Ost-Gefälle. Von ca. 576 m ü.NHN im Nordwesten bis zum tiefsten Punkt auf 560 m ü.NHN auf der östlichen Freifläche gibt es einen absoluten Höhenunterschied von ca. 16 m.

Bei der bestehenden Siedlung im Westen ist eine deutliche Hanglage erkennbar. Von der nördlichen Böschung bis zur südlichen Straßenkreuzung besteht eine Steigung von knapp 10 %.

Der östliche Teilbereich erstreckt sich zwischen der Steilen Böschung im Norden und der südlich angrenzenden Straße auf einer Art Talkessel. Im Schnitt liegt das Gelände auf 560 m ü.NHN und fällt nach Osten hin leicht ab.



Abb. 10 Darstellung der topographischen Situation anhand einer Reliefkarte mit Luftbild einschließlich Kennzeichnung des Geltungsbereichs (schematisch rot umrandet)

Quelle: Bayernatlas © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroRegionalMap

Erschließung

Die Erschließung des westlichen Siedlungsgebiets erfolgt über die bestehende Stichstraße „Stangerötz“, die über die Straße „Stangerriegl“ an die B305 angebunden ist. Im Zuge der Bauarbeiten soll die bestehende Erschließung inkl. Wendeanlage verlegt werden.

Zur Erschließung des östlichen Siedlungsbereichs ist eine neue Straße geplant, die ebenfalls von der Straße „Stangerriegl“ abzweigt. Beim geplanten Verkehrsweg handelt es sich um eine Stichstraße, an deren Ende sich eine Wendeanlage befinden soll.

Über die Bushaltestelle an der Kreuzung „Stangerriegl – B305“ ist der Geltungsbereich an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Im Nahbereich (< 500 m Entfernung) verlaufen mehrere ausgeschilderte Radwege des Landkreises, die über die angrenzenden Verkehrswege angebunden sind. Auch die umliegenden, örtlichen Wanderwege sind fußläufig zu erreichen. Über dieses Wegenetz ist das Planungsgebiet sowohl an den 3,8 km entfernten Hauptort angebunden als auch an die Ortszentren der Nachbargemeinden Schönau a.Königssee (1,7 km) und Berchtesgaden (2,9 km).

8.2 Angaben über den Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Die Gemeinde Bischofswiesen wird entsprechend der Strukturkarte des LEP 2018 als allgemein ländlicher Raum eingestuft und befindet sich in der Zone A des Alpenplans.

Allgemeiner Maßstab der regionalen Entwicklung Südostoberbayerns ist die nachhaltige Raumentwicklung (RP 18 A I 1.1 G).

Die Entwicklung der Siedlungsflächen soll sich auf bestehende Siedlungsbereiche konzentrieren und Freiräume erhalten (RP 18 A I 2.1 G). Die natürlichen Lebensgrundlagen und die landschaftliche Eigenart der Region sollen erhalten werden (RP 18 A I 2.2 G).

Die Siedlungsentwicklung in der Region soll sich gem. RP 18 II 1. G an der Raumstruktur orientieren und unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ressourcenschonend weitergeführt werden. Dabei sollen

- die neuen Flächen nur im notwendigen Umfang beansprucht werden,
- die Innenentwicklung bevorzugt werden und
- die weitere Siedlungsentwicklung an den vorhandenen und kostengünstig zu realisierenden Infrastruktureinrichtungen ausgerichtet sein.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die vorher aufgeführten Grundsätze.

Entsprechend der Kartendarstellungen des Regionalplanes werden keine besonderen Vorgaben für das überplante Gebiet getroffen. Der Bereich befindet sich weder innerhalb Vorrang- noch Vorbehaltsgebieten gemäß Regionalplanung.

Anbindegebot

Gem. Ziel B II 3.1 des RP 18 soll eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden, eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Anbindegebot gemäß LEP 3.3 G bzw. Z).

Die Planung verletzt nicht das Ziel B.II.3.1 des Regionalplanes. Das Plangebiet liegt nicht in abgesetzter Lage, sondern setzt die bereits vorhandene Siedlungsentwicklung fort und wird im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung basiert auf einer geordneten baulichen Konzeption, die nicht zu einer Zersiedelung der Landschaft führt.

Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen und Grundätzen des Landesentwicklungsprogramms und steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung. Auf eine schonende Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild wird aufgrund der Ortsrandlage besonderer Wert gelegt.

Flächenbedarf

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an Wohnraum und das bestehende Potential ermittelt. Auf dieser Basis wurden dann bedarfsgerecht Bauflächen dargestellt. Die hier betrachtete Fläche ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Da der Flächennutzungsplan im Jahr 2024 fertiggestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Ausweisung des Wohngebietes einen Teil des festgestellten Wohnungsbedarfes deckt und insofern den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

Flächenbilanzierung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ganghoferfeld“ umfasst eine Fläche von insgesamt circa 3,720 ha. Von dieser Fläche werden insgesamt circa 20.720 m² als Baugrundstücke ausgewiesen. Entsprechend Festsetzung im Bebauungsplan gilt eine GRZ von 0,4 bzw. abweichend für Hausgruppen eine GRZ von 0,6.

Einen Überblick über die Flächennutzungen innerhalb des Planungsgebiets liefert folgende Flächenbilanzierung.

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 37.205 m ²
Baugrundstücke	

Flächenbilanzierung im räumlichen Geltungsbereich	
Flächennutzung	Planung [m²] ca.-Werte entspr. digitalem Flächenabgriff
- Allgemeines Wohngebiet	ca. 20.720 m ²
Grünflächen	
- Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Eingrünung	ca. 3.820 m ²
Ausgleichsfläche	ca. 10.525 m ²
Verkehrsflächen	
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.200m ²

Tab. 2 Überblick Flächenbilanzierung

8.3 Merkmale des Vorhabens

8.3.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle, deren Beseitigung und Verwertung

Im Rahmen des geplanten Vorhabens wird kein Betrieb angesiedelt, bei dem mit einer Abfallerzeugung zu rechnen ist, welche nicht innerhalb des rechtlich zulässigen Rahmens liegt. Die Abfallentsorgung ist über das Entsorgungskonzept des Landkreises und der Eigentümer gesichert.

8.3.2 Energiebedarf und Energieverbrauch

Der Energiebedarf bzw. -verbrauch wird voraussichtlich im Rahmen des normalen regulären Bedarfs der zulässigen Nutzungen liegen. Eine unverhältnismäßige Steigerung des Energieverbrauchs ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu erwarten.

Grundsätzlich sollen erneuerbare Energien stärker genutzt werden. Zur Unterstützung dieser Zielsetzung ist die Installation von Photovoltaikanlagen und Solarthermieranlagen festgesetzt. Des Weiteren werden die Nutzung der Holzabfälle zur Wärmeerzeugung sowie die Nutzung von Prozess- und Abwärme empfohlen.

Entsprechend Energie-Atlas Bayern ist die Region Bischofswiesen für eine Nutzung oberflächennaher Geothermie geeignet. Die Standorteignung wird grundsätzlich für Erdwärmekollektoren, -sonden und Grundwasserwärmepumpen bestätigt. Im Sinne eines Umbaus der Energieversorgung hin zu erneuerbaren Energien wird eine fachgerechte Nutzung der Erdwärme als ressourcenschonende Energiequelle empfohlen.

Weitere Informationen können dem Online-Angebot der bayerischen Staatsregierung zur Energiewende und zu Energiesparen, Energieeffizienz und erneuerbare Energien entnommen werden: Energie-Atlas Bayern <https://www.energieatlas.bayern.de>

8.3.3 Umweltverschmutzung und Belästigung

Angrenzend zum Plangebiet verläuft im Süden die Bundesstraße B305 (Ramsauer Straße). Etwa 20 m nördlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B20 (Silbergstraße).

Entsprechend der DTV-Werte der Straßenverkehrszählung 2021 ist für die Ramsauer Straße ein Verkehrsaufkommen von insgesamt circa 7.081 KFZ/24h zu erwarten. Davon sind nach Messung 6.927 Fahrzeuge dem Leichtverkehr und 153 Fahrzeuge dem Schwerlastverkehr zuzuordnen.

Die Verkehrslast für die Silbergstraße wird mit insgesamt 8.170 KFZ/24h angegeben. Davon sind ca. 7.801 Fahrzeuge des Leichtverkehrs und 369 Fahrzeuge des Schwerlastverkehrs zuzuordnen.

Entsprechend des Lärmgutachtens des Büros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, sind bereits im Bestand Vorbelastungen des Gebiets durch Straßenlärm vorhanden. Durch Maßnahmen zum aktiven und passiven Schallschutz können die Immissionsgrenzwerte des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchV) eingehalten werden.

Die Maßnahmenvorschläge des Lärmgutachtens sind Teil der Festsetzungen dieses Bebauungsplans. Auf die Ausführungen im Rahmen der Beschreibung der entsprechenden Schutzgüter wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Belastungen durch Lärm und Staub entstehen zudem beim Abriss und Bau der neuen Gebäude und Zufahrtsstraßen, sowie durch die geplanten Aufschüttungen. Bei diesen baubedingten Belastungen handelt es sich um temporäre Störungen. Aufgrund der kumulativen Wirkungen (siehe dazu auch Kap. 7.6.2) entstehen für Anlieger Störungen die sich voraussichtlich über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten erstrecken.

Durch die Einhaltung der technischen Vorschriften während der Bauarbeiten und anschließend während der Nutzung der Wohnsiedlung ist nicht mit einer erheblichen Umweltverschmutzung zu rechnen.

Durch gesetzliche Rahmenbedingungen (GEIG, EEG, GEG, etc.) ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehüllen und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch die neue Wohnbebauung wird sich das Verkehrsaufkommen im Geltungsbereich erhöhen, womit eine Erhöhung des Schadstoffausstoßes durch PKWs verbunden ist. Negative Auswirkungen sind somit im geringen Maß vorhanden.

8.3.4 Unfallrisiko (schwere Unfälle, Katastrophen), Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Das Vorhaben erfordert kein Lagern, Umgang, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen im Sinne des ChemG beziehungsweise der GefStoffV, Gefahrgütern im Sinne des Gesetzes über die Beförderung gefährlicher Güter oder radioaktiven Stoffen.

Unfall- / Störfallrisiken, zum Beispiel durch bei Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, krebserregenden oder erbgutverändernden Stoffen sind nicht zu erwarten.

Katastrophen wie zum Beispiel Erdbeben sind aufgrund der topographischen und geologischen Lage nicht zu erwarten.

Durch die zulässigen Nutzungsarten ist eine nachteilige Veränderung der Eigenschaften von Gewässern nicht zu besorgen.

8.3.4.1 Hochwasser

Die Gebäude und baulichen Anlagen sind gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Nachteilige Veränderungen der Eigenschaften von Gewässern, hier Grundwasser und der Oberflächenwasserabfluss von Niederschlagswasser sowie Fließgewässer in Form des Stangerrieglbachs, sind daher nicht zu erwarten.

Nach historischen Aufzeichnungen sind für den Stangerrieglbach (Gewässer III. Ordnung) der unmittelbar oberhalb als ausgebauter Wildbach ausgewiesen ist (Strecken-ID 2224) Hochwasserereignisse aufgetreten. Entsprechend der amtlichen Dokumentation (ERDOK) wurden am 01.08.1955 bei einem schweren Unwetter schwere Ausspülungen und Gebäudeschäden am Haus Tannwald verursacht. Am 04.06.1958 wurden ebenfalls infolge eines Starkregenereignisses Gebäudeschäden und Schäden durch Geschiebe verursacht.

8.3.4.2 Hydrotechnik

Zur Untersuchung, ob sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf den natürlichen Ablauf von wild abfließendem Oberflächenwasser ergeben und ob das Baugebiet durch Oberflächenabfluss gefährdet ist, wurde durch das aquasoli Ingenieurbüro ein hydrotechnisches Gutachten mit Datum vom 10.07.2026 erstellt.

Der Gutachter kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Bereich ist durch aus den nördlichen Hangbereichen anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet, sodass es zu Überflutungen und Gefährdung der geplanten Bebauung kommen kann.

Diesbezüglich erfolgte eine Gefahrenanalyse in Form einer niederschlagsbasierten, 2D-hydraulischen Berechnung für den Lastfall eines 100-jährlichen, 60-minütigen Starkregenereignisses durch das Ingenieurbüro aqua-soli. Das Projektgebiet kann auf diese Weise mit den maßgeblichen Niederschlagsintensitäten je nach Dauer bzw. Jährlichkeit des Ereignisses betrachtet werden.

Gefährdungsanalyse Bestandssituation

Die niederschlagsbasierte 2D-hydraulische Berechnung zeigt eine Gefährdung der beplanten Bereiche durch aus den Hangbereichen nördlich des Bebauungsplans anströmendes wild abfließendes Oberflächenwasser. Das Hangwasser-Einzugsgebiet reicht dabei bis zum südlichen Rand der Jäger-Kaserne nördlich der Silberbergstraße.

Dem östlichen Bereich des Bebauungsplans strömt zusätzlich Oberflächenwasser von Westen kommend aus dem westlichen Teil des Bebauungsplans zu.

Gefährdungsanalyse Planungszustand mit Schutzmaßnahmen

Da der Umgriff des Bebauungsplans bereits in der Bestandssituation durch wild abfließendes Oberflächenwasser gefährdet ist, wurden Schutzmaßnahmen zur Durch- und Umleitung des wild abfließenden Oberflächenwassers konzipiert. Diese umfassen:

- Hangseitiges Gefälle entlang der Gebäude westlich der Erschließungsstraße

„Stangerötz“ nach Osten

- Herstellung und Sicherstellung der permanenten Freihaltung von Fließkorridoren zwischen Gebäuden östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“

- Umleitung des aus Westen und Norden in den östlichen Bereich des Bebauungsplans

anströmenden Oberflächenwassers nach Osten durch eine Leitstruktur (Scheitelabfluss

N100 entlang der Leitstruktur: ca. 0,8 m³/s)

Die 2D-hydraulische Berechnung des Planungszustands mit Schutzmaßnahmen zeigt die Wirksamkeit der konzipierten Maßnahmen auf.

An den geplanten Gebäuden westlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ kommt es zu Fließ- tiefen bis 0,2 m. Durch das konzipierte Ost-Gefälle entstehen keine Einstaubereiche an den geplanten Gebäuden.

Hangseitig der Gebäude östlich der Erschließungsstraße „Stangerötz“ entstehen Aufstaubereiche mit Fließtiefen über 0,4 m.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplans wird durch die konzipierte Leitstruktur vollständig gegenüber dem anströmenden Oberflächenwasser aus westlicher und nördlicher Richtung geschützt.

Objektschutzmaßnahmen

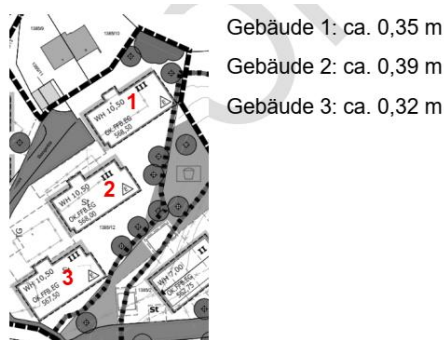
Es wird darauf hingewiesen, dass sich alle geplanten Gebäude in einem hochwasser- bzw. wassersensiblen Bereich befinden. Im Falle von Starkregenereignissen sind generell Fließtiefen bis zu mindestens 0,1 m nie auszu-schließen.

Um die geplante Bebauung vor einer Gefährdung durch Hangwasserzufluss zu schützen sind entsprechende Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Eine hochwasserangepasste Bauausführung wird empfohlen. Dabei sollten insbesondere die Höhenlage des Erdgeschosses, tiefliegende Gebäudeöffnungen, Lichtschächte, Kellerzugänge, Garagenzufahrten sowie mögliche Fließwege auf dem Grundstück berücksichtigt werden. Empfehlungen hierzu können beispielsweise der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge sowie einschlägigen Leit-fäden zum Starkregen- und Objektschutz entnommen werden.

Eine besondere Gefährdung liegt für den Bereich „Stangerötz“ beidseits der geplanten Erschließungsstraße vor. Für die westlich der Erschließungsstraße geplante Bebauung ist ein hangseitiges Mindestgefälle von 1% vorzu-sehen.

Die östlich der Erschließungsstraße geplante Bebauung im Bereich „Stangerötz“, weist infolge eines erhöhten Zuflusses von wild abfließenden Oberflächenwasser ein höheres Gefährdungsrisiko auf. Um für die weiterführende Planung eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, werden keine detaillierten baulichen Schutzmaßnahmen verbindlich vorgegeben, sondern lediglich die zu berücksichtigenden Randbedingungen genannt.

Bei der vorliegenden Betrachtung (N100) stellen sich an den jeweiligen Gebäuden hangseitig in den Aufstaubeichen nachfolgende maximale Fließtiefen ein:



Ohne weitere Schutzmaßnahmen ist die geplante Bebauung hangseitig bis zu genannten Wassertiefen inkl. eines Freibords in Höhe von 0,2 m gegen Zufluss durch Objektschutzmaßnahmen am Gebäude selbst zu schützen.

Eine Reduzierung der Gefährdung bzw. der Schutzhöhen kann im weiteren Planungsverlauf über die Freianlagenplanung hergestellt werden.

Die Schutzhöhen können auch durch die Herstellung von hangseitigen Schutz- und Leitlinien mit einem entsprechenden Gefälle zur Ableitung des Hangwassers umgesetzt werden. Dabei ist zu beachten, dass nur eine Ableitung entsprechend der Bestandssituation und in Richtung der geplanten Leitstruktur zulässig ist. Nur so können nachteilige Auswirkungen auf Dritte verhindert werden. Dies hat zur Folge, dass die konzeptionierten Fließwege zwischen den geplanten Gebäuden zwingend herzustellen sind.

Als Schutz- und Leitlinien können beispielsweise Mauern, Wälle, Mulden hergestellt werden. Empfehlungen hierzu können beispielsweise der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge sowie einschlägigen Leitfäden zum Starkregen- und Objektschutz entnommen werden.

Auswirkungen auf Dritte

In der Bestandssituation wird die bestehende Erschließungsstraße von West nach Ost durch wild abfließendes Oberflächenwasser überströmt. Die bestehenden Abflussverhältnisse entlang der Straße sind im Zuge der Planung beizubehalten. Eine gezielte Ableitung des Oberflächenwassers entlang der geplanten Erschließungsstraße würde zu einer Erhöhung des Zuflusses in Richtung der bestehenden Bebauung führen und ist daher zu vermeiden.

Unter Berücksichtigung dieser Maßgabe ergeben sich im hydraulisch modellierten Bereich keine relevanten Veränderungen bzw. Erhöhungen der maximalen Fließtiefen an bestehenden Gebäuden außerhalb des Umgriffs des Bebauungsplans gegenüber der Bestandssituation.

Im Bereich der B 305 führt die geplante Herstellung einer Schallschutzwand ohne zusätzliche Entwässerungsmaßnahmen (z. B. Herstellung eines begleitenden Entwässerungsgrabens entlang der B 305) zu einer Erhöhung der maximalen Fließtiefen um bis zu ca. 0,10 m.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine detailliertere Planung der Schutzmaßnahmen insbesondere im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes.

Auf der Grundlage des Gutachtens ist insgesamt festzustellen, dass ein Schutz des Plangebietes vor wild abfließendem Oberflächenwasser möglich ist und dass durch die Planung nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf Dritte zu rechnen ist.

8.3.4.3 Geogefahren

Im Umgriff des Bebauungsplans wurden durch das Landesamt für Umwelt (LfU) Geogefahren verzeichnet. Bei den außerhalb des Plangebiets festgestellten Geogefahren handelt es sich vornehmlich um Erdfälle. Im

Rahmen der Untersuchung der geologischen Verhältnisse durch das Büro Dr. Kellerbauer, Marktschellenberg, wurden die bekannten Geogefahren, sowie Gebäudeschäden durch Erdfallereignisse in einer Übersicht dargestellt (siehe folgende Abbildung). Die entsprechend des LfU verzeichneten Gefahrenflächen wurden mit einem 50m-Puffer versehen.

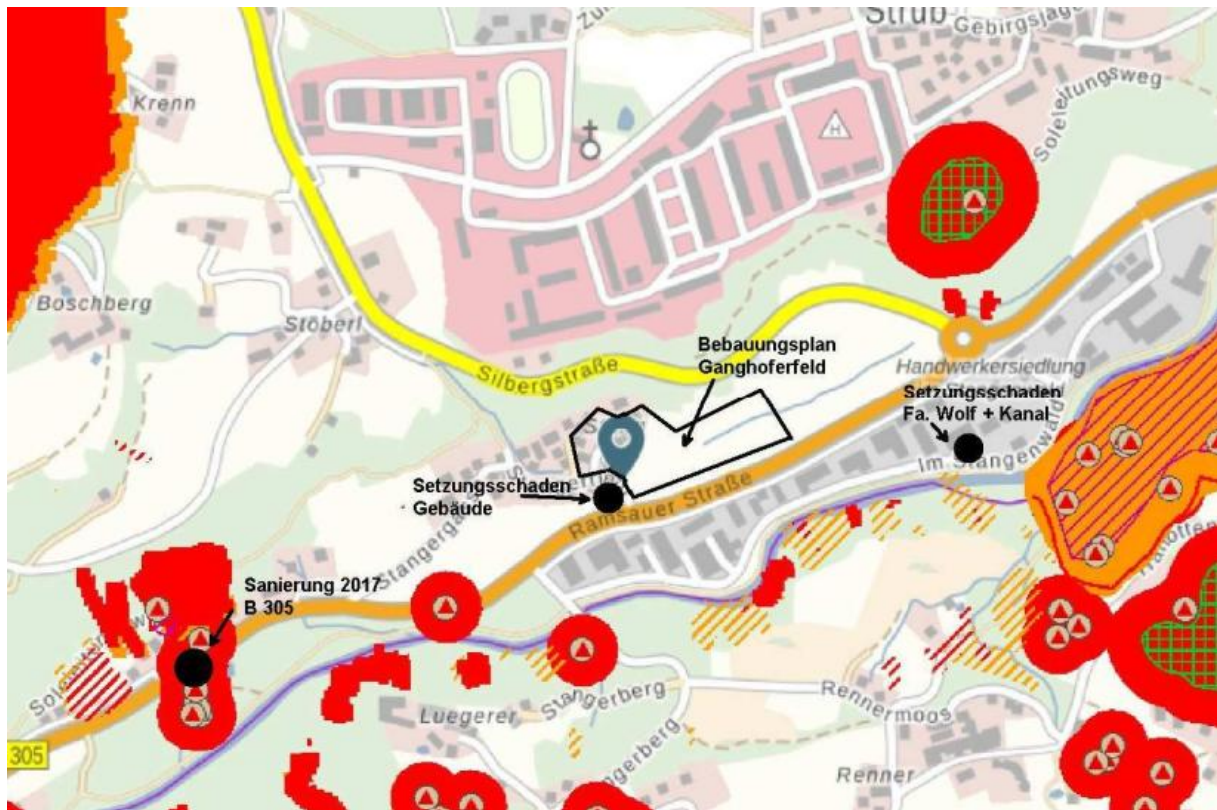


Abb. 11 Ausschnitt aus der Gefahrenhinweiskarte des Landesamtes für Umwelt (LfU) Bayern – Erdfälle bzw. Dolinen als rote Kreise dargestellt – bekannte Gebäudeschäden

Quelle: Geologisches Gutachten zum Bebauungsplan Ganghoferfeld, Gme. Bischofswiesen, Dr. Kellerbauer, 2026

Im Umfeld des Plangebiets ist das Erdfallgeschehen weiterhin aktiv. Gutachterlich wird darauf hingewiesen, dass im Umfeld der Planung trotz aktiver Maßnahmen an Gebäude und Straßen weiterhin erdfallbedingte Risse auftreten. Dies sollte bei einer Bebauung des Plangebiets berücksichtigt werden.

Entsprechend des Gutachtens sind die im Plangebiet liegenden Untergrundverhältnisse (Boden und Grundwasser) besonders herausfordernd: Bedingt durch einen im Gebiet sehr hohen Grundwasserstand auch in niederschlagsarmen Phasen kommt es in Verbindung mit den im Gebiet liegenden Gipschichten unterhalb des anstehenden Auenlehms zu Auslaugungen. Diese natürlichen Auswaschungen im Untergrund führen zur Setzung des Geländes (Erdfälle).

Zur Herstellung eines tragfähigen Baugrundes sind im Plangebiet Aufschüttungen durch Kies herzustellen. Entsprechend des Gutachtens können durch die Auffüllungen tragfähige Baugrundverhältnisse geschaffen werden.

Das Gutachten führt dazu aus:

„Mit einer Geländeauffüllung zur Höherlegung der Gebäude werden bautechnische Schwierigkeiten bei der Errichtung der Infrastruktur vermieden, weil über dem Grundwasserstand gebaut werden kann.“

(...) Um die ausgeführte Problematik der zu erwartenden erhöhten Baukosten wegen der sehr schlechten Bodenverhältnisse zu lösen, wird eine generelle Anhebung des Geländes in Verbindung mit dem Verzicht auf Kellergeschoße empfohlen.

(...) Die Auffüllung sollte möglichst hoch – voraussichtlich 1,0 bis 1,5 m über das derzeitige Urgelände – erfolgen.“ (Kellerbauer, 2026)

8.3.5 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Der Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans ist gekennzeichnet durch eine Ortsrandlage.

Im Norden schließt ein Gehölzgürtel sowie im Anschluss die Silberbergstraße an. Nach Osten liegen landwirtschaftlich extensiv genutzte Wiesenflächen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Ramsauer Straße. Im Westen befindet sich der Ortsteil Stang, an den die Quartierserweiterung anbindet.

In den angrenzenden Bereichen des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erweiternden, kumulativ zu berücksichtigenden Bauvorhaben geplant.

Im Jahr 2025 und 2026 wird ein Fuß- und Radweg hergestellt. Im Rahmen des Ausbaus kam es in den Randbereichen zu Eingriffen in den Gehölzgürtel. Die Vorbelastung umliegender Bereiche durch das Vorhaben wird in den Ausführungen des Umweltberichts im Folgenden berücksichtigt.

Zur Herstellung tragfähiger Baugrundverhältnisse, sowie zur Herstellung der Niederschlagswasserbeseitigung sind für die vorliegende Planung besondere Gründungsmaßnahmen, sowie die Ertüchtigung umliegender Entwässerungsrohre erforderlich. Hierzu sind großflächige Auffüllungen erforderlich.

Weiterhin sind zum Anschluss der Niederschlagswasserableitung in die Ramsauer Ache Eingriffe im Bereich der Bundesstraße erforderlich.

Die zu erwartenden Eingriffe werden als kumulative Vorhaben berücksichtigt.

8.3.6 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Grundsätzlich ist zu erwarten, dass in Folge des Klimawandels die Klimadaten in Bischofswiesen einer Veränderung unterliegen werden, wie zum Beispiel Anstieg der mittleren Jahresdurchschnittstemperatur, Zunahme von Starkregenereignissen und Trockenperioden und ähnlichem. Das örtliche Klima ist geprägt durch gemäßigte Temperaturen, ausreichende Luftdurchströmung entlang der örtlichen Tallagen, sowie Kaltluftentstehungsgebiete in den angrenzenden Wald- und Offenlandflächen.

Besonders relevant sind:

- Waldgürtel nördlich des Plangebiets,
- Grünlandbereich westlich des Ortsteils Stang,
- Kalt- und Fischluftschneise entlang der Ramsauer Ache
- Locker durchgrünte Wohnstrukturen im Westen, die regionale Luftströme wenig behindern.
- Vorbelastung durch Verkehrsflächen (Silbergstraße und Ramsauer Straße), welche lokal erhöhte Temperaturen sowie veränderte Windsysteme verursachen.

Die Gemeinde berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 Abs. 5 S. 2, Abs. 6 Nr. 7 a) i. V. m. § 1a Abs. 5 BauGB. Zudem werden die Vorgaben des § 13 Abs. 1 S. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) beachtet, wonach bei Planungen und Entscheidungen der Zweck des Gesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele einzustellen sind.

Zur Minderung der negativen Klimawirkungen und zur Anpassung an den Klimawandel setzt die Planung ein verschiedene von Maßnahmen um:

- Begrenzung des Versiegelungsgrades und Sicherung eines hohen Grünflächenanteils,
- offene, wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen mit Verdunstungsleistung,
- Festsetzung einer Solarmindestfläche,
- Vorgaben zur energetisch hochwertigen Gebäudehülle über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus, soweit bauplanungsrechtlich zulässig,
- sowie begleitende Mobilitätsmaßnahmen (z.B. Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Förderung des Rad- und Fußverkehrs).

Soweit auf Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung zulässig, werden entsprechende Festsetzungen im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans getroffen.

In der Gesamtschau führt die Planung aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme, der Errichtung neuer Gebäude und des erhöhten Verkehrsaufkommens zu einer insgesamt negativen Klimabilanz im Vergleich zum unbeplanten Zustand. Die Gemeinde hat diesen Umstand erkannt und durch verschiedene Festsetzungen und weitere Instrumente (Begrenzung des Versiegelungsgrades, Durchgrünung des Quartiers, Sicherung von Kaltluftleitbahnen, Förderung erneuerbarer Energien, Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität) versucht, die Klimawirkungen des Vorhabens so weit wie möglich zu mindern.

Gleichwohl verbleibt eine negative Klimabilanz, die die Gemeinde im Rahmen der nach § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zugunsten des städtebaulichen Ziels, die wohnbauliche Entwicklung des Orts teils zu sichern und ein kompaktes, innenentwicklungsorientiertes Siedlungskonzept zu verfolgen, zurückstellt.

8.3.7 Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zur UVP-Pflicht gem. § 7 UVPG

Gemäß § 7 Abs. 1 UVPG ist bei Vorhaben, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in Spalte 2 mit „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Unter der Nummer 18 der Anlage 1 UVPG wird ausgeführt:

Bau eines Städtebauprojekts für sonstige bauliche Anlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuchs ein Bebauungsplan aufgestellt wird, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20 000 m² bis weniger 100 000 m².

Da die festgesetzte Grundfläche den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet ist eine Vorprüfung des Einzelfalles zur Feststellung einer UVP-Pflicht nach UVPG nicht erforderlich.

8.4 Überblick über die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen genannten Ziele des Umweltschutzes

Städtebauliche Leitlinie im Sinne der Landes- und Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen und umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristische Eigenart der Region zu verlieren.

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete – Natura 2000-Gebiete) sind von der Planung durch eine direkte Inanspruchnahme für Bau- und Verkehrsflächen nicht betroffen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele aufgeführt, die hinsichtlich der Schutzgüter von Bedeutung sind. Auch ist die Art ihrer Berücksichtigung in der Bauleitplanung dargestellt.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
BlmSchG, TA Lärm, DIN 18005, 16. BlmSchV, 18. BlmSchV, TA Luft LAI Licht	- Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete, - gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, - Beachtung des Trennungsgrundsatzes.	Das überwiegende Planungsgebiet ist durch die Bundesstraße (Ramsauer Straße) sowie durch die Silberstraße vorgeprägt. Eine sachverständige Untersuchung der auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen und der Auswirkungen der Planung auf die angrenzenden Flächen wurde erstellt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung des Büros C. Hentschel Consult

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Ing.-GmbH, 85354 Freising sind in der Planung durch Maßnahmen zum Lärmschutz berücksichtigt. Der Bebauungsplan macht zur Vermeidung wesentlicher Raumaufhellungen zur Nachtzeit Vorgaben zur Beleuchtung.
BauGB, BBodSchG, BNatSchG	• Sparsamer und schonender Umgang mit Boden, • Innenentwicklung, • Wiedernutzbarmachung von versiegelten Flächen, • Begrenzung der Versiegelung, • Nachhaltige Sicherung der Funktion des Bodens, • Schutz natürlicher Bodenfunktionen und der Archivfunktionen der Böden, insbesondere solcher Böden mit besonderen Funktionen.	Zur Untersuchung des Baugrundes wurde durch den Gutachter Dr. Kellerbauer, 83487 Marktschellenberg, eine geotechnische Untersuchung des Baugrundes durchgeführt. Empfehlungen und Ergebnisse im Rahmen der Darstellung der geologischen Verhältnisse zur Bebauung und Erschließung des Plangebiets, sowie der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes sind im Bebauungsplan berücksichtigt. Es werden keine Böden von besonderer Funktionsbedeutung (zum Beispiel Naturböden mit geringer Überformung im Bereich von historisch altem Wald) in Anspruch genommen. Die zusätzliche Flächenversiegelung wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan soweit möglich begrenzt, z. B. durch Mindestvorgaben zur Begrünung, Festsetzungen zu Ausführung von Stellplätzen in wasserdurchlässigen Belägen etc. Im Rahmen der Planung ist eine großflächige Aufschüttung vorgesehen. Im Bereich der Geländeauffüllungen werden die Bodenfunktionen dauerhaft beeinträchtigt.
WHG, BauGB	• Grundwasser- und Fließgewässerschutz, • Beseitigung von Abwasser ohne die Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, • Berücksichtigung der Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete, • Erhaltung der Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen, • Berücksichtigung des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich im Osten ein namenloser, temporär wasserführender Graben. Das überplante Gebiet liegt nicht innerhalb einer Hochwassergefahrenfläche. Die allgemeine Grundwassersituation und die hydrogeologischen Verhältnisse im Planungsgebiet wurden ermittelt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist eine Versickerung innerhalb des Plangebiets nicht möglich. Im Rahmen der Planung wurde ein Entwässerungskonzept durch die BEGS GmbH erstellt. Das Konzept ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Berchtesgadener Land abzustimmen. Durch die Gemeinde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
BNatSchG	Schutz von Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung	Dem Planungsgebiet kommt aufgrund der Lage und der derzeitigen ausgeübten Nutzung keine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		In Waldflächen gemäß BayWaldG wird nicht eingegriffen. Die geplante Nutzung vermeidet die Inanspruchnahme anderer, bislang ungenutzter und für das Klima bedeutsamer Flächen.
BNatSchG, BauGB, BNatSchG, BayNatSchG, BArtSchV sowie FFH-Richtlinien und EU-Vogelschutzrichtlinien	- Natur und Landschaft sind so zu schützen, dass - die biologische Vielfalt, - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. - Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. - Erhaltung und Schutz geschützter Tier- und Pflanzenarten.	Die durch die Änderung vorbereiteten Eingriffe in Natur / Landschaft werden untersucht und bilanziert. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden bestimmt. In Vorbereitung der Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dr. Rettenmoser, Bayerisch Gmain, erstellt. Ergebnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dem städtebaulichen Vorhaben keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegenstehen. Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen. In Waldflächen nach BayWaldG wird mit dieser Planung nicht eingegriffen. Innerhalb des Plangebiets liegen geschützte Biotoptypen. Im Rahmen der geplanten Beseitigung der Biotope ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land zu stellen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Umwelt getroffen. Die Planung erstreckt sich auf eine Fläche mit nur geringer Erholungsfunktion. Im Bebauungsplan wird für den Erholungswert von Natur und Landschaft eine ausreichende Ein- und Durchgrünung und eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude festgesetzt.
BauGB i.V.m. BNatSchG – Eingriffsregelung	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	Das Vermeidungsgebot wird beachtet. Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft werden bilanziert und Ausgleichsmaßnahmen hierfür bestimmt.
BauGB, BayDSchG	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im oder angrenzen an das Planungsgebiet.

Fachrecht und Fachplanungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
		Allgemein wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler, die während der Bauarbeiten zu Tage treten, der Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG unterliegen. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
Landesentwicklungsplanung (LEP), Regionalplanung (RP)	- Die Gemeinde Bischofswiesen ist entsprechend der Strukturkarte (LEP 2018, Anhang 2) als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. - Entsprechend Regionalplan werden keine besonderen Grundsätze und Ziele formuliert. - Allgemeine Vorgaben der Regionalplanung - Nutzung von Potentialen der Innenentwicklung, - Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft, - Orientierung der Siedlungsentwicklung an der vorhandenen Raumstruktur und ressourcenschonende Weiterführung unter Berücksichtigung der sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen, - Beschränkung der Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß.	Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante, also die weitere Nutzung als Grünland. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Die vorliegende Planung dient der Entwicklung von Wohnraum. Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient einer langfristigen nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung. Das Planungsgebiet ist durch die vorhandene Bebauung im Westen, sowie die südlich und nördlich gelegenen Straßen geprägt, die äußere Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist vorhanden und bietet ausreichend Kapazitäten. Eine gute Eingrünung und Verzahnung von Wohngebiet und offener Landschaft wird dadurch gesichert. Die grundsätzlichen Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Die Planung basiert auf einer städtebaulichen Konzeption, die nicht zur Zersiedelung der Landschaft führt.
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Berchtesgadener Land	Entsprechend des ABSP Bayern für den Landkreis Berchtesgadener Land sind keine besonderen Ziele und Maßnahmen für das Planungsgebiet formuliert.	Grundsätzlich werden artenschutzrechtliche Aspekte und allgemeine Vorgaben des Artenschutzes berücksichtigt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde beauftragt. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt.
Flächennutzungsplan FNP mit integriertem Landschaftsplan LP	Darstellung des Planungsgebiets als Wohngebiet bzw. Flächen der Biotopkartierung Bayern: Alpen.	Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Die Maßgaben des LP wurden berücksichtigt.

Tab. 3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

8.5 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die überplanten Grundstücksbereiche innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplans „Ganghoferfeld“ sowie auf die unmittelbare Umgebung.

Die Betrachtung und Einstufung des Gebiets erfolgt durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, durch Einsicht in die einschlägigen Datenbanken und Informationssysteme

sowie in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan und durch Angaben der Gemeinde Bischofswiesen.

Anhand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuellen nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Die Beschreibung des Bestands und die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen.

Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen erfolgt eine schutzgutbezogene Bewertung durch eine Einschätzung der Eingriffsschwere nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, Auswirkungen während der Bauzeit und während des Betriebs.

Diese Prognose ermöglicht die Einschätzung der Projektauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens des Bebauungsplans. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden. Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

8.5.1 Schutzgut Mensch

8.5.1.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet befindet sich nach dem Regionalplan RP 18 Südostoberbayern – Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (2018) nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.



Abb. 12 Darstellung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete (grüne Kreuzschraffur) mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (schematisch rot umrandet) – ohne Maßstab

Quelle: BayernAtlas © StMFH; Daten: © 2026 Regionaler Planungsverband; Geobasisdaten: © 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone A des Alpenplans.

Entsprechend Karte 3a „Landschaft und Erholung“ (2002) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Gebiets für Tourismus und Erholung Nr. 1 „Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land“.

Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Ramsauer Straße begrenzt.

Die bisher nicht bebauten, östlichen Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit als landwirtschaftliches Grünland extensiv genutzt. Im Osten besteht eine Wohnnutzung mit umliegenden Gartenflächen.

Die als Grünland bewirtschafteten Teilbereiche sind in Verbindung mit der örtlichen Topografie und der damit einhergehenden Unzugänglichkeit für Erholungssuchende als siedlungsnaher Freiraum mit geringer Aufenthaltsqualität und Erholungswert einzustufen.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr, den Bushaltestellen und dem südlichen Gewerbegebiet berechnet und beurteilt (CHC, Pr.Nr. 1404-26 von April 2026).

Der Istzustand im Plangebiet wird zusammengefasst durch das Gutachten wie folgt beschrieben:

Die maßgeblichen Verkehrslärmquellen im Bestand sind:

- der Straßenverkehr auf der B 305 im Süden,
- der Straßenverkehr auf der B 20 im Norden,
- die Bushaltestellen „Stangensteig“ der Linie 846 entlang der B 305.

Die B 20 weist im Bestand hohe Verkehrsstärken mit zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von bis zu 100 km/h auf. Auf der B 305 liegen zulässige Geschwindigkeiten zwischen 70 km/h und 100 km/h. Der Fahrbahnbelaag der B 305 ist älter und weist keinen lärmindernden Asphaltstandard mehr auf.

Bestehende Lärmbelastung durch Straßenverkehr

Der Straßenverkehr stellt die dominierende Lärmquelle im Untersuchungsgebiet dar. Bereits im heutigen Zustand werden die für Allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten:

- Tagsüber liegen die Beurteilungspegel entlang der südlichen Baugrenzen im Einflussbereich der B 305 bei bis zu etwa 69 dB(A).
- Nachts werden dort Beurteilungspegel von bis zu etwa 59 dB(A) erreicht.

Damit sind sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV im Bestand teilweise überschritten. Die höchsten Belastungen treten an den südlich zur B 305 orientierten Bereichen auf. Die Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts wird jedoch noch unterschritten.

Bushaltestellen

Die Bushaltestellen entlang der B 305 verursachen zusätzliche Geräusche durch An- und Abfahrten der Busse. Im Vergleich zum Straßenverkehr sind diese Geräusche jedoch nachgeordnet und tragen nur geringfügig zur Gesamtbelastung bei.

Bestehendes Gewerbegebiet „Am Stangenwald“

Südlich der B 305 befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet, das überwiegend durch Handwerksbetriebe mit teilweise vorhandenen Betriebswohnungen geprägt ist. Ein Bebauungsplan mit Geräuschkontingenten besteht nicht; die Nutzung ist durch eine Innenbereichssatzung geregelt.

Der Betriebsverkehr orientiert sich überwiegend vom Plangebiet weg, da die Erschließung des Gewerbegebiets von Süden erfolgt. Auf Grundlage typisierender Schallansätze ergibt sich, dass die Geräuschemissionen aus dem Gewerbegebiet im Bestand die für ein Allgemeines Wohngebiet maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm tags und nachts einhalten.

Gesamtbewertung des bestehenden Umweltzustands (Schall)

Das Untersuchungsgebiet ist im Bestand stark durch Verkehrslärm vorbelastet. Hauptursache der Lärmbelastung ist der Straßenverkehr auf der B 305, gefolgt von der B 20.

Die maßgeblichen schalltechnischen Orientierungs- und Grenzwerte für Wohnnutzungen werden bereits heute überschritten. Gewerbelärm aus dem südlich gelegenen Gewerbegebiet ist im Bestand schalltechnisch untergeordnet und unkritisch.

Insgesamt liegt eine vorhandene, hohe Vorbelastung vor, die bei der weiteren Planung und bei notwendigen Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Für eine detaillierte Beschreibung wird auf das Gutachten in der Anlage verwiesen.

Licht

Das Planungsgebiet befindet sich angrenzend an die Ramsauer Straße (B305) und etwa 50 m entfernt von der nördlich, oberhalb des Plangebiets verlaufenden Silberstraße (B20).

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe, störendes Gewerbe, o.ä. im Wirkungsbereich des Planungsgebiets.

Durch das Verkehrsaufkommen der Bundesstraße (B20) bestehen Vorbelastungen durch Immissionen wie Lärm, Staub, Licht u.ä. Der am Rand des Plangebiets auf der Bundesstraße „Ramsauer Straße“ (B305) vorbeilaufende Verkehr durch PkW und LkW bedingt nächtliche Lichteinwirkungen.

Die im Plangebiet gelegene Ortsstraße „Stangerriegl“ ist ortsüblich durch einzelne Laternen bedarfsgerecht beleuchtet.

Wesentliche, Siedlungsuntypische Belastungen durch Lichtimmissionen bestehen nicht.

8.5.1.2 Baubedingte Auswirkungen

Durch die Planung gehen keine Flächen mit bedeutender Erholungsfunktion verloren. Fußläufige Wegeverbindungen und das Radwegenetz werden von der Planung nicht beeinträchtigt.

Das Vorhaben umfasst mehrere aufeinanderfolgende und sich überlagernde Bauphasen, bestehend aus

- dem Abriss der Gebäudebestands,
- Durchführung einer großflächigen Abgrabung,
- der Herstellung einer großflächigen Aufschüttung sowie
- dem Neubau von Zuwegungen, Mehr- und Einfamilienhäusern.

Die Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch erfolgt unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkungen dieser Teilmaßnahmen.

Abriss des Gebäudebestands

Im Rahmen des Vorhabens ist der Abriss des im Westen des Plangebiets bestehenden Gebäudebestands mit insgesamt sieben Häusern vorgesehen. Die hiermit verbundenen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich insbesondere aus Lärm-, Staub- und Erschütterungsimmissionen sowie aus dem baubedingten Verkehr.

Die durch den Abriss von sieben Wohngebäuden bedingten Auswirkungen sind insgesamt als erheblich, jedoch zeitlich und räumlich begrenzt einzustufen. Sie beschränken sich auf die Dauer der Abrissarbeiten und sind bei Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte, Arbeitszeiten, sowie geeigneter Minderungsmaßnahmen als grundsätzlich verträglich zu bewerten. Dauerhafte Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung sind nicht zu erwarten.

Herstellung der Aufschüttung

Bedingt durch die geologischen Verhältnisse im Plangebiet (siehe dazu Kapitel 8.5.4) sind in Teilbereichen des Plangebiets Aufschüttungen vorgesehen.

Für die Herstellung der Aufschüttung ist mit einem erheblichen An- und Abtransport von Bodenmaterial zu rechnen. Zur Anlieferung des Materials zur Aufschüttung ist über einen begrenzten Zeitraum mit regelmäßigen Lkw-Fahrten zu rechnen, die zu folgenden Auswirkungen führen:

- Erhöhte Lärmbelastung entlang der Zufahrtsstraßen durch Fahrgeräusche, Brems- und Anfahrvorgänge, insbesondere während der üblichen Arbeitszeiten (werktags, tagsüber).
- Erhöhte Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßenabschnitten mit temporären Beeinträchtigungen der Durchgängigkeit von Zufahrtsstraßen.
- Staubaufwirbelungen durch den Baustellenverkehr auf unbefestigten oder verschmutzten Fahrbahnen, insbesondere bei trockener Witterung.

Die Auswirkungen sind zeitlich begrenzt auf die Dauer der Aufschüttung und räumlich im Wesentlichen auf die Baustellenzufahrten und das nähere Wohnumfeld beschränkt.

Während der Herstellung der Aufschüttung treten durch den Einsatz von Baumaschinen (z. B. Bagger, Planierraupen, Walzen) voraussichtlich folgende Immissionen auf:

- Baulärm durch Erdbewegungen, Materialverteilung und Verdichtungsarbeiten;
- Staubemissionen infolge von Bodenbewegungen, Materialumschlag und Verdichtung, insbesondere bei trockener und windiger Witterung;
- Erschütterungen durch Verdichtungsarbeiten.

Neubau von Zufahrtsstraßen und Wohnhäusern

Im Anschluss an Abriss- und Erdarbeiten ist der Neubau von insgesamt 16 Wohngebäuden, mit mehreren Mehrparteienhäusern, sowie die Herstellung einer neuen Wohnstraße vorgesehen.

Während der Hochbauphase entstehen durch Erd-, Roh- und Ausbauarbeiten sowie durch den Straßenbau Lärmemissionen. Diese resultieren insbesondere aus:

- dem Einsatz von Baumaschinen (Kräne, Betonmischer, Rüttelplatten, Schneid- und Montagegeräte),
- Betonier-, Schal- und Ausbauarbeiten an den Mehrfamilienhäusern,
- Straßenbauarbeiten (Aushub, Tragschichten, Asphaltierungsarbeiten).

Aufgrund der Größe und Anzahl der Gebäude, insbesondere der Mehrfamilienhäuser, ist mit einer über einen längeren Zeitraum anhaltenden Lärmbelastung zu rechnen.

Im Zuge der Bauarbeiten treten durch Materialumschlag, Erdbewegungen, Beton- und Mörtelarbeiten sowie durch den Baustellenverkehr wiederkehrende Staubemissionen auf.

Der Neubau von 16 Häusern, sowie der Bau der Wohnstraße erfordern die Anlieferung großer Mengen an Baumaterialien (z. B. Beton, Fertigteile, Straßenbaumaterial) und den Abtransport von Aushub. Eine Bauzeit für die Planung kann nicht exakt prognostiziert werden, ist aber mit mehr als 12 Monaten zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Neubaus ist vor allem in der Phase des Hoch- und Tiefbaus mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen durch Baustellenfahrzeuge zu rechnen.

Aufgrund der kumulativen Wirkung während der Bauzeit werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als hoch bewertet.

8.5.1.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die geplante Ausweisung der Wohnbauflächen gehen nur Flächen mit geringer Erholungsfunktion verloren.

Das Erscheinungsbild der geplanten Bebauung wird den Erholungsraum jedoch grundsätzlich verändern. Im Vergleich zur bestehenden Nutzung als Wohngebiet mit geringer baulicher Dichte (im Westen des Plangebiets) und den Erweiterungsflächen auf landwirtschaftlich genutztem Grünland ist allgemein eine Beeinträchtigung der Bestandssituation zu erwarten.

Mit der Realisierung der neuen Wohnbebauung kommt es zu einer dauerhaften baulichen Verdichtung des Gebietes. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit höherem Bauvolumen führt zu:

- einer Zunahme der Wohnbevölkerung und damit zu einer stärkeren Nutzung des Quartiers,
- einer Veränderung der räumlichen Enge und des Maßstabs gegenüber der bisherigen Situation,
- potenziellen Einblickwirkungen für angrenzende Bestandsbebauung.

Durch die zusätzliche Wohnnutzung ist dauerhaft mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung der Gutachterbüros C. Hentschel Consult führt aus, dass sich durch die Planung keine grundlegende Änderung der Lärmsituation ergibt, da bereits heute eine hohe Vorbelastung besteht.

Ergebnisse der Berechnung bei freier Schallausbreitung zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) im Plangebiet weder tags noch nachts eingehalten werden. Entlang der südlichen Baugrenzen zur B 305 treten ohne Maßnahmen zur Minderung Beurteilungspegel von bis zu etwa 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts auf.

Im Bebauungsplan sind daher Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt.

Zur Minderung der Planungsauswirkungen setzt der Bebauungsplan entlang der B 305 eine 3,5 m hohe und 218 m lange Schallschutzwand (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) fest. Zusätzlich sind entsprechend der Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung die Maßnahmen zur Schalldämmung an Gebäuden, sowie der Grundrissorientierung für schutzbedürftige Aufenthaltsräume festgesetzt.

Mit der Schallschutzwand ergeben sich folgende Auswirkungen der Planung:

- An vielen Fassaden im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) Tag / 49 dB(A) Nacht) eingehalten werden.
- In höheren Geschossen verbleiben Überschreitungen, die durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden auszugleichen sind.
- Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung (70/60 dB(A)) wird im gesamten Plangebiet unterschritten.

Die Planung erfolgt in einem bereits stark vorbelasteten Bereich. Ohne Maßnahmen wären erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zu erwarten. Mit der festgesetzten Schallschutzwand und ergänzenden baulichen Maßnahmen entsprechend der gutachterlichen Ausführungen, können an den Gebäuden selbst gesunde Wohnverhältnisse im Sinne der Bauleitplanung gewährleistet werden.

Betriebsbedingt entsteht durch die geplante Wohnbebauung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, dessen Immissionen jedoch in der bestehenden Grundbelastung als unerheblich zu bewerten sind.

Die anlagebedingten Wirkungen der Planung führen zu einer dauerhaften Veränderung der Wohn-, Verkehrs- und Immissionssituation im Plangebiet und dessen Umfeld. Unter Berücksichtigung der Bestandssituation im Hinblick auf Immissionen führt die Planung nicht zu einer wesentlichen Verschlechterung. Die Maßgaben zur Entwicklung von gemeinschaftlich nutzbaren Aufenthaltsbereichen wie dem Spielplatz führen zu einer Erweiterung des Freizeitangebots im bestehenden Siedlungsgefüge. Die anlagebedingten Wirkungen der Planung werden als gering erheblich beurteilt.

Insgesamt sind die betriebsbedingten Auswirkungen als typisch für eine Wohngebietsentwicklung einzustufen. Bei Einhaltung der einschlägigen städtebaulichen, immissionsschutzrechtlichen und verkehrlichen Anforderungen sind die Wirkungen als gering erheblich zu bewerten.

8.5.1.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Mensch – Erholung / siedlungsnaher Freiraum

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Mensch	hoch	gering	gering	mittel

Tab. 4 Erheblichkeit zum Schutzgut Mensch

8.5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.5.2.1 Beschreibung der Ausgangssituation

In der naturräumlichen Gliederung wird das überplante Gebiet wie folgt zugeordnet:

Biogeografische Region: alpin

Großlandschaft: Alpen
Naturraum-Haupteinheit: D68 Nördliche Kalkalpen
(Ssymank)
Naturraum-Einheit: 016 Berchtesgadener Alpen
(Meynen/Schmithüsen et. al.)
Naturraum-Untereinheit (ABSP): 016-01 Berchtesgadener Becken

Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation pnV wird der Endzustand einer Vegetation bezeichnet, den man ohne menschliche Eingriffe in einem Gebiet erwarten würde. Der direkte Einfluss des Menschen wird ausgeblendet, es verbleibt lediglich das Beziehungsgefüge zwischen Vegetation und der Summe der Standortfaktoren. Damit ist die pnV die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke.

Die Neupflanzungen von Gehölzen sollten sich daher grundsätzlich an der Artenzusammensetzung der pnV orientieren, Aspekte des Klimawandels sind dabei jedoch zu berücksichtigen. Aufgrund der, auch in der Region bereits erkennbaren klimabedingten Veränderungen in der Vegetation ist grundsätzlich verstärkt auf klimagerechte Gehölze abzustellen, gegebenenfalls auch abweichend von der potenziellen natürlichen Vegetation.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der potenziellen natürlichen Vegetationen (pnV) des „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald“ [Legendeneinheit E6b] sowie randlich im „Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich mit Blaugras-Buchenwald sowie punktuell auch Alpendrost-Tannenwald“ [Legendeneinheit N8c).

Aufgrund des Kartierungsmaßstabes erheben sich vor allem in den Randbereichen Unschärfen in den Randgebieten.

Entsprechend der Lage im Naturraum wird das Planungsgebiet dem Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN, Verändert d. LfU) „Nr. 6.2 Alpen“ zugeordnet.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatguts wird mit Nr. 18 „Alpen“ bezeichnet.

Für Forstbaumarten sind zudem zur Konkretisierung des Begriffs „gebietseigen“ die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung FoVhgH zu verwenden. Demnach befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ökologischen Grundeinheit Nr. 46 „Bayerische Alpen“.

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Biosphärenregion Berchtesgadener Land, die sich über den gesamten Landkreis erstreckt. Das Gemeindegebiet Bischofswiesen ist Teil der sog. Entwicklungszone. Weitere internationale Schutzgebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind im näheren Umfeld (> 800 m) des Planungsgebiets zu finden. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von etwa 600 m das FFH-Gebiet „Moore und Extensivwiesen bei Berchtesgaden“ (ID: 8343-371.03).

Nationale Schutzgebiete im oder im Umgriff des Geltungsbereichs sind nicht verzeichnet. Am nächsten befindet sich in ca. 800 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Burgergraben, Gemeinde Bischofswiesen“ (LSG-00348.01).

Entsprechend der amtlichen Biotopkartierung sind innerhalb des Planungsgebiets und in der Umgebung Biotopflächen zu finden. Einen Überblick gibt folgende Abbildung und Tabelle.

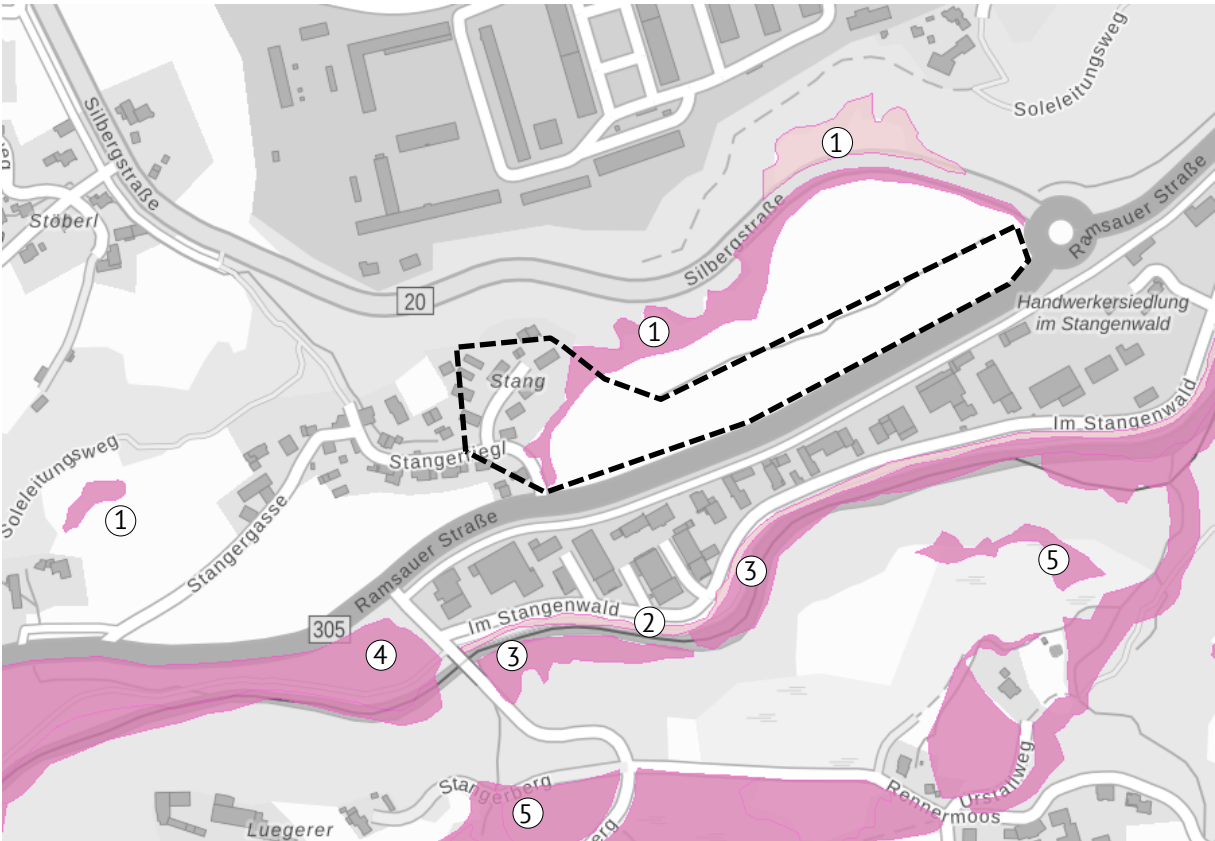


Abb. 13 Überblick über die amtlichen Biotopflächen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans mit schematischer Umrandung des Geltungsbereichs (schwarz)
Quelle: UmweltAtlas © 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Bez.	Biotop Nr.	Bezeichnung / Beschreibung	Entfernung
1	A8343-0171	Extensivgrünland Bischofswiesen nahe „Vierrad“	Innerhalb & unmittelbar angrenzend, > 200 m
2	A8343-1079	Begleitwälder entlang der unteren Ramsauer Ach	> 130 m
3	A8343-1080	Auwälder zwischen Stang und der Königsseer Ache	> 160 m
4	A8343-0173	Auwälder an der Ramsauer Ach vom Wimbach bis Gemeindegrenze	> 200 m
5	A8343-1078	Flachmoorreste Schönau Westteil	> 350 m

Tab. 5 Liste der amtlichen Biotopflächen im Wirkungsbereich des Bebauungsplans
Quelle: UmweltAtlas © 2026 Bayerisches Landesamt für Umwelt

Biotopnutzungstypen

Für Teile des Plangebiets und angrenzende Bereiche wurde durch das Büro für Landschaftsökologie, Markus Sichler, Übersee, eine Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen erstellt (siehe Anlage). Die Erfassung fand auf Grundlage der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) statt.

Innerhalb des Plangebiets liegen neben Intensivwiesenflächen und Gartennutzungen gem. Art. 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopflächen.

Dabei handelt es sich um

- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E)
- Mäßig artenreiches seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221-GN00BK)

- Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222-GN00BK)
- Schilf-Landröhrichte (R111-GR00BK)
- Im unmittelbaren Nahbereich des Plangebiets schließen sich weitere geschützte Biotope an. Zur Verortung der Biotopnutzungstypen innerhalb des Plangebiets und in den angrenzenden Bereichen wird auf den Beiplan der Biotopnutzungstypen in der Anlage verwiesen.
- Aus dem Gutachten ist zu entnehmen, dass die geschützten Biotopflächen entsprechend der bayerischen amtlichen Biotopkartierung in Teilen nicht mehr vorhanden sind. Ein gesetzlicher Schutz der Flächen besteht aufgrund der Biotopnutzungstypen im Bestand nicht mehr.

Realnutzung

Der bisher unbebaute Teil des Plangebiets wird als mehrschüriges Grünland bewirtschaftet. In Teilbereichen findet eine Beweidung mit Rindern statt. Entlang der Ramsauer Straße befindet sich eine Böschungskante mit einzelнем, straßenbegleitenden Baumbestand.

Der zentral im Bebauungsplan gelegene, temporär wasserführende Graben ist durch verschiedene feuchtigkeitszeigende Arten bewachsen und ist im weiteren Verlauf, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, dominant mit Schilf bewachsen (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 14 Blick von der Ramsauer Straße (im Bild rechts) an der Einmündung Stangerriegl, nach Osten in Teilbereiche des Plangebietes mit schematischer Kennzeichnung des Grabens
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023



Abb. 15 Überblick über die Vegetationsänderung im Verlauf des Grabens
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023

Innerhalb des am nördlichen Rang gelegenen Biotops befinden sich Bestände von Rotbuche, Ahorn, Trauben-Eiche und Esche. Die Strauchschicht bilden Holunder, Hasel, Brombeere und Roter Hartriegel sowie einzelne Vorkommen der Standortfremden Diels Zwergmispel (*Cotoneaster dielsianus*). Diese sind Bestandteil der Biotopkartierung Bayern: Alpen.

Die im zentral im Geltungsbereich gelegene Heckenstruktur, welche den bestehenden Baubestand vom Offenland abgrenzt, ist als Buchenhecke mit einzelnen Rosen ausgebildet (siehe folgende Abbildung).



Abb. 16 Buchenhecke zwischen Offenland und Wohnbebauung
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023

Im Mündungsbereich der Ramsauer Straße (B305) zur Ortsstraße Stangerriegl befand sich zu Beginn der Planung ein Brommeergebüsch mit drei Einzelbäumen (Berg-Ahorn, Esche). Die beiden Eschen wiesen Merkmale des Eschentriebsterbens auf und waren daher im Jahr 2024 aus Verkehrssicherungsgründen zu beseitigen.



Abb. 17 Mündungsbereich Ramsauer Straße zum Stangerriegl mit randlichem Gehölzbestand
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023

Die Bestandshäuser an der Straße Stangerötz sind umgeben von gut eingewachsenen Privatgärten. Einzelne Laubbäume (Hänge-Birke, Winter-Linde, Berg-Ahorn) mittlerer Altersklassen sind an die Bebauung angegliedert (siehe folgende Abbildungen).



Abb. 18 Baumbestand im bebauten Bereich entlang der Straße Stangerötz

Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023

Artvorkommen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dr. Rettenmoser, Bayerisch Gmain (siehe Anlage), ausgearbeitet. Das Gutachten führt zu örtlichen Artvorkommen Folgendes aus:

Vögel

„Es konnten keine prüfungsrelevanten Vogelarten auf den Planflächen oder derer unmittelbaren Umgebung festgestellt werden. Ebenso wenig wie Hinweise auf deren Brutstandorte.“

Fledermäuse

„Tiere der Arten *Nyctalus noctula* und *Pipistrellus pipistrellus* konnten regelmäßig nachgewiesen werden. Allerdings konnte kein Fledermausbesatz an Gebäuden oder Bäumen im Untersuchungsraum festgestellt werden. Ein Vorhandensein von Sommerquartieren oder Wochenstuben kann derzeit ausgeschlossen werden. Bereits im Februar waren die Dachgeschosse von Gebäuden auf das Vorhandensein von Winterquartieren negativ untersucht worden. Somit kann auch eine Nutzung als Winterquartier ausgeschlossen werden.“

Reptilien

„Ein Vorkommen der Art *Coronella austriaca* konnte trotz genauer Untersuchung möglicher Habitatsstrukturen und dem Ausbringen künstlicher Verstecke nicht nachgewiesen werden. Ein Vorkommen der Art *Lacerta agilis* konnte festgestellt werden. Und zwar in einem Kleinstgarten an einem Gebäude. Dieser ist als Reptilienhabitat gestaltet.“

Amphibien

„Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen oder das Vorhandensein möglicher Habitate von prüfungsrelevanten Amphibienarten gefunden werden.“

Insekten

„Es wurden keine prüfungsrelevanten Schmetterlingsarten beobachtet. Ein Vorkommen solcher Arten konnte auch aufgrund der gegebenen floristischen Kulisse ausgeschlossen werden.“

Pflanzen

„Ein Vorkommen von prüfungsrelevanten Pflanzenarten konnte ausgeschlossen werden.“ (Rettenmoser, 2026)

8.5.2.2 Baubedingte Auswirkungen

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden internationalen und europäischen Schutzgebiete können aufgrund der Lage und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld des Planungsgebiets nicht zu erwarten.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Fläche der Biotopkartierung Bayern: Alpen. In die kartierte Fläche Biotop Nr. A8343-0171-013) wird im Rahmen der Planung eingegriffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs und unmittelbar angrenzend befinden sich gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotoptypen.

Durch Überbauung oder Auffüllungen werden die Flächenanteile der folgenden Biotope zerstört:

- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E) – 520 m²
- Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222-GN00BK) – 1.200 m²
- Schilf-Landröhrichte (R111-GR00BK) - 830 m²

Für die Eingriffe ist ein Ausnahmeantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land einzureichen. Die Eingriffe in geschützte Biotopflächen sind durch die Herstellung gleichwertiger Biotope an anderer Stelle auszugleichen.

Aufgrund der Beanspruchung von Teilen des wasserführenden Grabens kann es nach derzeitiger Einschätzung zu einer Veränderung der Wasserverfügbarkeit innerhalb des Grabens kommen, was eine Veränderung der anschließenden Vegetation verursachen könnte.

Zur Herstellung des Retentionsausgleichs für wild abfließendes Regenwasser aus den Hangbereichen ist es erforderlich, ein Retentionsbecken herzustellen.

Weiterhin ist es für die Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich, neue Ableitungen in die Ramsauer Ache zu schaffen. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind für die Regenwasserkanaäle ebenfalls besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich. Die Randbereiche der Ramsauer Ache sind Teil der bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Die zur Herstellung der Zuleitung erforderlichen Eingriffe in die Biotopstrukturen ist im weiteren Planungsverlauf zu untersuchen.

Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen (Licht) sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung, sowie der festgesetzten Vermeidungs- / Kompensationsmaßnahmen weder innerhalb noch im Umfeld des Planungsgebiets zu erwarten.

Entsprechend spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (Rettenmoser, 2026) entstehen baubedingt folgende Auswirkungen:

„Durch den Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen kann es, besonders im Zuge der Baufeldräumung, zur Tötung von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten kommen. Damit wäre ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Tötung) erfüllt. Durch den Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen können verschiedene Störreize, insbesondere Lärm- und Lichtimmissionen, auftreten, die zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG (Störung) führen können.

Durch den Einsatz von Maschinen und Fahrzeugen und durch die Beseitigung von Gehölzen und Bewuchs kann es zum Verlust von Lebensstätten und somit zur Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) kommen.“

Das Gutachten empfiehlt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen folgende Maßnahmen: M1 – Bauzeitenregelung, M2 – Gehölzschnitt, M3 – Anlage eines Zauneidechsenhabitats, M4 – Vergrämung von Zauneidechsen, M5 – Reptilienzaun, M6 – Umweltbaubegleitung. (siehe Kap. 7.9).

Die Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. sind durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern.

Entsprechend des Gutachtens können Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG bei Einhaltung der Maßnahmen vermieden werden.

Durch Bauarbeiten werden überwiegend Lebensräume mit mittlerer bis hoher Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt beansprucht.

Unter Berücksichtigung hochwertiger Biotopnutzungstypen innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets, sowie unter Anerkennung der kumulativen Wirkungen sind baubedingt insgesamt Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

8.5.2.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beschreibt die anlagebedingten Auswirkungen der Planung wie folgt:

„Durch die Versiegelung von Flächen kann es zu einer dauerhaften Zerstörung von Lebensräumen planungsrelevanter Arten kommen. Damit wäre ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr.3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) erfüllt.“

Durch die Durchführung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme im räumlichen und funktionalen Zusammenhang (CEF-Maßnahme) M3 – Anlage eines Zauneidechsenhabitats, können entsprechend des Gutachtens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Anlagebedingt kommt es durch die großräumige Anpassung der Boden und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet, sowie die veränderte Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser zu einer Veränderung der abiotischen Faktoren in umliegenden Bereichen. Eine detaillierte Bewertung der Wirkungen auf umliegende Biotopnutzungstypen ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden die anlagebedingten Wirkungen unter Berücksichtigung der über den Geltungsbereich hinauswirkenden Veränderungen mit einer hohen Erheblichkeit beurteilt.

8.5.2.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beschreibt die betriebsbedingten Auswirkungen der Planung wie folgt:

„Im vorliegenden Fall kann durchaus von der Entstehung nennenswerter zusätzlicher Störreize, beispielsweise durch Fahrzeuge, Lichtemissionen und Haustiere ausgegangen werden. Damit könnten weitere Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG ausgelöst werden.“

Grundsätzlich sind die Vorgaben des Art. 11a BayNatschG zur Reduktion von nächtlicher Beleuchtung zu beachten. Der Bebauungsplan setzt zudem den Einsatz einer insektenfreundlichen Beleuchtung fest.

Betriebsbedingt kann es durch eine vermehrte menschliche Anwesenheit zu Scheueffekten und Meideverhalten von Tierarten kommen. Eine Erhöhung der Frequentierung umliegender Grünstrukturen durch Menschen und deren Haustiere im Umfeld des Bebauungsplans ist nicht auszuschließen. Nichtsdestotrotz bleibt die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Umfeld der Planung jedoch weiterhin erhalten.

Aufgrund der Vorbelastung des Gebietes durch das bestehende allgemeine Wohngebiet und die landwirtschaftliche Nutzung kommt es in Teilbereichen zu einer Steigerung der Siedlungstypischen Belastungen durch menschliche Anwesenheit, Lärm, Beleuchtung Haustiere etc..

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer mittleren Erheblichkeit zu erwarten.

8.5.2.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Pflanzen und Tiere

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Pflanzen / Tiere	hoch	hoch	mittel	hoch

Tab. 6 Erheblichkeit zum Schutzgut Pflanzen und Tiere

8.5.3 Schutzgut Fläche

8.5.3.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Schutzgut „Fläche“ stellt eine begrenzt zur Verfügung stehende und unvermehrte Ressource dar, dient dem Menschen als Lebensgrundlage und wird durch diesen für seine Zwecke vielfältig und regelmäßig in Anspruch genommen. Neben der anthropogenen Nutzung bildet das Schutzgut auch die Grundlage für die gute Entwicklung aller anderen Schutzgüter ab. Dauerhaft oder auch nur temporär beanspruchte Flächen schränken die natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten ein.

Ein grundsätzliches Ziel der Bebauungsplanung ist es daher, den Flächenverbrauch, d. h. die Nutzungsänderung von Bodenflächen und den damit einhergehenden Verlust ihrer ursprünglichen Funktionen, auf kommunaler Ebene deutlich zu begrenzen.

Als Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs in das Schutzgut Fläche können beispielsweise die Stapelung von Nutzungen sowie eine mehrgeschossige Bauweise genannt werden. Letztere kann beispielsweise durch eine Bebauung über Tiefgaragen erfolgen. Als flächensparende Bauweise sind zudem Mehrfamilienhäuser zu nennen, welche durch die gemeinsame Nutzung von Zuwegungen, Park-, Grün- und Gemeinschaftsflächen etc. durch mehrere Familien eine Senkung des pro Kopf Flächenbedarfs und somit eine Verringerung der Beanspruchung des Schutzgutes Fläche im Durchschnitt ermöglichen.

Des Weiteren kann durch die Kombination von Nutzungen eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle vermieden werden. Als Beispiele für derartige Nutzungskombinationen können Flächen zur Gewinnung solarer Energie auf Dach- und Fassadenflächen sowie die Schaffung von Retentionsbecken auf Grünflächen genannt werden.

Das Planungsgebiet befindet sich entsprechend der Karte „Unzerschnittene verkehrsarme Räume UZVR in Deutschland“ des Bundesamts für Naturschutz mit Stand 2015 nicht innerhalb eines UZVR größer 100 km².

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst 3,720 ha. In der Realnutzung besteht ein Drittel des Plangebiets bereits heute aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen. Die restlichen Flächen werden derzeit landwirtschaftlich extensiv genutzt.

Das Plangebiet liegt in einem bereits stark zerschnittenen Landschaftsraum.

Flächensparende Bauweisen können im Einzelfall die negativen Wirkungen auf andere Schutzgüter verstärken. Beispielhaft hierfür sind z.B. Eingriffe in tiefere Bodenschichten oder das Grundwasser beim Bau von Tiefgaragen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei der Ermöglichung von hohen Gebäuden zur Stapelung von Nutzungen.

Auf etwa 2 ha es Plangebiets erfolgt durch das Vorhaben eine Veränderung des heutigen Zustands. Die bereits beanspruchten Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet und öffentliche Verkehrsflächen hergestellt.

Auf einer Fläche von ca. 0,6 ha findet eine Nachverdichtung von Bauflächen statt.

Die neu beanspruchte Fläche ist unversiegelt und landwirtschaftlich genutzt.

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber folgenden Wirkfaktoren empfindlich:

- Verlust von Freiflächen durch Bebauung und Versiegelung
- Verlust von Nutzflächen bzw. Nutzungsverlagerung
- Zerschneidung

Entsprechend der 2016 von der Bundesregierung verpflichtenden Nachhaltigkeitsstrategie wird eine Reduktion des täglichen Flächenverbrauchs auf maximal 2,5 ha/Tag bis zum Jahr 2030 in Deutschland angestrebt. Zur Reduktion des Flächenverbrauchs wird eine effiziente Nutzung bereits beanspruchter Gebiete gefordert, wobei Neuausweisungen auf das geringst mögliche Maß zu reduzieren sind.

Da Fläche an sich nicht verbraucht werden kann, aber einem Nutzungswechsel unterliegt, wird zudem noch der Aspekt der Nutzungsintensität durch ein Vorhaben beleuchtet. Dabei wird zunächst zwischen einer temporären und einer dauerhaften Flächeninanspruchnahme differenziert, denn aus beiden resultieren unterschiedlich intensive Formen der Nutzungseinschränkung oder auch eine Nutzungsaufgabe von Flächen.

Zur Abgrenzung zum Schutzgut Boden ist beim Schutzgut Fläche zu berücksichtigen, dass es sich hierbei nicht um den Funktionsverlust von Bodenfunktionen handelt, sondern um die Ausweisung von Flächen für anthropogene Nutzungen. Dies inkludiert neben Ausweisungen als Gebiete für die Bebauung auch Flächen für Sportplätze oder Parks oder unter Stromleitung liegende Flächen.

Um eine Überschneidung der zu bewertenden Indikatoren für die Schutzgüter Boden und Fläche zu vermeiden, wird der Aspekt der Bodenversiegelung vollständig dem Schutzgut Boden zugewiesen. Für das Schutzgut Fläche werden die Indikatoren Nutzungsänderungen, Neuinanspruchnahme, Dauerhaftigkeit, nutzungsbeschränkte Nebenflächen, Entlastungswirkung und Flächenbedarf definiert.

8.5.3.2 Baubedingte Auswirkungen

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereiteten Baumaßnahmen sind nicht ohne zusätzlichen, aber temporären, über die Baumaßnahme hinausgehenden Flächenverbrauch (externe Baustraßen etc.) zu realisieren.

Durch im Plangebiet notwendige Gründungsmaßnahmen mit Abgrabungen und Auffüllungen, sowie der Herstellung von neuen Leitungen zur Niederschlagswasserbeseitigung wird es im Gebiet zu Aushubmieten innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich kommen.

Im Rahmen der kumulativ zu berücksichtigenden wasserrechtlichen Genehmigung, sowie den erforderlichen Abgrabung (Oberbodenabtrag) und Auffüllung (Herstellung von tragfähigem Baugrund) werden Flächen zur Deponie in Anspruch genommen.

Dem folgend ist in der Gesamtschau baubedingt, unter Berücksichtigung der Größe des Geltungsbereichs und der erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen, mit Auswirkungen hoher Erheblichkeit zu rechnen.

8.5.3.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Bei der Planung findet teilweise eine Nachverdichtung von bereits beanspruchten Flächen statt. Weiterhin werden die Erschließungen an die bestehende Straßeninfrastruktur angeschlossen, womit die Flächeninanspruchnahme für Zuwegungen reduziert wird.

Die Festsetzungen des Plans ermöglichen die Stapelung von Nutzungen im Bereich der Dachflächen. In diesen Bereichen ist die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie festgesetzt. Weiterhin werden Teilbereiche des Gebiets multifunktional als Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und als Spielflächen entwickelt.

Nichtsdestotrotz werden durch die Planung unverbaute Flächenreserven der Gemeinde in Anspruch genommen, die nicht mehr für andere Nutzungen (Landwirtschaft, Naturschutz, Erholung) zur Verfügung stehen.

Für die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft, sowie in geschützte Biotopnutzungstypen können über Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs hergestellt werden. Die Planung sieht über den erforderlichen Bedarf an naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen hinaus, Flächen zur Aufwertung vor. Die nicht für den Ausgleich dieses Bebauungsplans erforderlichen Flächen können in das Ökokonto der Gemeinde eingebucht werden. Die Führung eines Ökokontos dient dabei der Schonung landwirtschaftlicher Betriebsflächen und kann vorgezogen, Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren.

Unter Berücksichtigung der Größe des Baugebiets und unter Anerkennung an Maßnahmen zu flächensparender Nutzung werden die anlagebedingte Wirkungen mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

8.5.3.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt werden durch das allgemeine Wohngebiet keine, über die Flächen des Bebauungsplans hinausgehenden Flächeninanspruchnahmen erforderlich.

Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen.

8.5.3.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Fläche

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Fläche	hoch	mittel	gering	mittel

Tab. 7 Erheblichkeit zum Schutzgut Fläche

8.5.4 Schutzgut Boden

8.5.4.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Böden erfüllen unterschiedliche natürliche Funktionen:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion),
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Zusätzlich sind Böden grundsätzlich Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Bei den anstehenden Böden im Geltungsbereich handelt es sich nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern UEBK26 in den nördlichen Bereichen um „vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“ [Legendeneinheit 30].

In den südlichen Teilbereichen entlang der Bundesstraße herrschen „Fast ausschließlich (Para-)Rendzina und Braunerde-(Para-)Rendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies oder Carbonatkies (Schotter) „ [Legendeneinheit 17] vor. Aufgrund des großen Kartiermaßstabes ist die genaue Abgrenzung der Bodentypen innerhalb des Plangebietes nicht möglich.

Nach der digitalen ingenieurgeologischen Karte dGK25 liegt das Planungsgebiet in der geologischen Einheit „Bach- oder Flussablagerungen, pleistozän bis holozän“. Die Gesteinskunde wird als „Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel (Legendeneinheit [„f]) beschrieben.

Für den Geltungsbereich wurde durch Dr. Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Marktschellenberg, eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse, Bodenkennwerte und Geogefahren durchgeführt (siehe Anlage). Das Gutachten enthält zusätzlich Gründungsempfehlungen.

Entsprechend des Gutachtens liegt das Plangebiet im östlichen, noch unbebauten Teil auf sehr jungen Schotterablagerungen der Ramsauer Ache, die vermutlich nur eine geringe Mächtigkeit besitzen. Der bereits bebaute Bereich steht hingegen auf ausgelaugtem, von einer dünnen Lockergesteinsschicht überdecktem Haselgebirge. Mit hoher Wahrscheinlichkeit befindet sich dieses ausgelaugte, gipsführende Haselgebirge auch unter den jungen Schotterschichten im Ostteil, was durch tiefe Schürfe bestätigt wird. Das Gestein tritt zudem am südöstlichen Ufer der Ramsauer Ache im Bereich Stangenwald offen zutage. Dort führt die Unterspülung durch den Fluss immer wieder zu Hangrutschungen am Steilhang.

Das Baugebiet befindet sich in der Talaue der Ramsauer Ache, während das gegenüberliegende Ufer aus gipsführendem Haselgebirge besteht, das wahrscheinlich auch unter dem Ganghoferfeld verbreitet ist. Rammsondierungen stoßen regelmäßig auf massiven Widerstand, was auf das darunterliegende Festgestein hindeutet. In den Bereichen Schönau, Stangenwald und Engedey treten aufgrund der Gipsauslaugung im Untergrund aktive Bodensenkungen auf, die auch den überlagernden Kies betreffen. Dies führt zu ungleichmäßigen Setzungen, Dolinenbildung, Erdfällen und teilweise zu Schäden an Gebäuden und Infrastruktur. Zahlreiche solcher Ereignisse sind bereits dokumentiert. Die Auslaugung der Gipsanteile erfolgt durch Grund- oder Sickerwasser und verursacht ein Massendefizit im Untergrund, das zwangsläufig zu Geländeabsenkungen führt. Es wird auf das Kapitel 7.3.4 mit der Beschreibung der Geogefahren verwiesen.

Entsprechend der im Rahmen der gutachterlichen Untersuchung durchgeführten Schürfe variiert die Dicke der Bodenschichten (Mutterboden, Hanglehm, Kiesablagerungen, Residualton) im Plangebiet. Für detaillierte Angaben wird auf das Gutachten im Anhang verwiesen.

Die örtlichen Böden sind nicht zu einer schadlosen Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

8.5.4.2 Baubedingte Auswirkungen

Im Bereich der bestehenden Bebauung, sowie in den derzeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen herrschen Bodenverhältnisse vor, die besondere Gründungsmaßnahmen erfordern. Für die Erschließung, Gebäude und Nebenanlagen ist die Herstellung eines tragfähigen Baugrunds erforderlich. Dafür ist der anstehende Oberboden sowie Teile des sich anschließenden Residualtons bis auf das anstehende Grundwasser abzugraben.

Zur Herstellung bebaubarer Untergrundverhältnisse sind im Anschluss an die Abgrabungen von fruchtbarem Oberboden Auffüllungen mit Kies, sowie die Einbringung eines Geotextils erforderlich.

Bei einer Unterkellerung von Gebäuden wird auf die Hinweise, sowie die erforderlichen Maßnahmen zur Wasserhaltung entsprechend des Gutachtens verwiesen.

Entsprechend des Gutachtens (Kellerbauer, 2026) ist der durch die Abgrabungen entstehende Aushub, je nach Boden, nur bedingt bzw. nicht zum Wiedereinbau geeignet. Aufgrund der Bodeneigenschaften des Auenlehms und Residualtons wird empfohlen, die Deponiemöglichkeiten vorab zu klären.

Zur Herstellung des Retentionsausgleichs für umgeleitetes, wild abfließendes Oberflächenwasser sind im Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche Geländemodellierungen erforderlich, um eine Mulde herzustellen. Der Oberboden kann nach der Abgrabung tieferer Schichten wieder eingebaut werden.

Mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist in den bisher unbebauten Bereichen eine weitreichende Veränderung des überwiegend unveränderten und damit natürlichen Bodengefüges verbunden. Die Bodenfunktionen gehen durch die erforderlichen Maßnahmen zur Gründung vollständig und weitgehend dauerhaft verloren.

Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden werden mit einer hohen Erheblichkeit bewertet.

8.5.4.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Versiegelung kommt es zu den gravierendsten anlagebedingten Auswirkungen. Auf versiegelten Flächen wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt. Dies wiederum hat Einfluss auf den natürlichen Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung.

Die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO wird auf höchstens 0,4 bzw. 0,6 für Hausgruppen festgesetzt. In Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (2021) wird somit ein hoher Versieglungs- bzw. Nutzungsgrad für das Baugebiet festgesetzt.

Die anlagebedingten Auswirkungen werden als hoch angesehen.

8.5.4.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erkennbar.

Somit ergeben sich für das Schutzgut Boden geringe betriebsbedingte Auswirkungen

8.5.4.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Boden

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Boden	hoch	hoch	gering	hoch

Tab. 8 Erheblichkeit zum Schutzgut Boden

8.5.5 Schutzgut Wasser

8.5.5.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Entsprechend der digitalen Hydrogeologischen Karte dHK100 wird die hydrogeologische Einheit des Planungsgebiets dem „Quartäre Fußschotter (karbonatisch) der Hauptleiter“ zugeordnet.

Die hydrogeologischen Eigenschaften werden nach dHK100 als „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung“ bezeichnet.

Die Schutzfunktionseigenschaften nach dHK100 werden als „sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil erhöhtes Filtervermögen“ eingestuft.

Grundwasser

Eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse fand im Rahmen der Baugrunduntersuchung durch Dr. Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Marktschellenberg, statt.

Gutachterlich wird beschrieben, dass die Grundwasserverhältnisse im östlichen Teil des Ganghoferfeldes innerhalb der Talaue im Wesentlichen durch den Wasserstand der Ramsauer Ache geprägt werden.

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit der dort anstehenden Schotterablagerungen liegt der Grundwasserspiegel nahezu auf Höhe des Wasserspiegels der Ramsauer Ache oder geringfügig darüber. Zusätzlich erfolgt eine Zuflusskomponente aus Hangwasser, das vom Abhang bei Strub in das Gebiet einspeist.

Der Grundwasserstand ist dauerhaft so hoch, dass ein zentraler Entwässerungsgraben mit einer Mindestdiefe von 1,0 m im Gebiet liegt. In den durchgeführten Schürfgruben wurde der Grundwasserspiegel innerhalb der Talaue durchgehend in Tiefen zwischen 0,6 m und 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK) angetroffen.

Der Grundwasserstand liegt bei Niedrigwasserverhältnissen in einer Tiefe von etwa 0,3 m bis ca. 1,5 m unter Geländeoberkante (GOK). Bei Hochwassersituationen stellt sich der Grundwasserspiegel bis auf die GOK

ein. Ein Absinken des Grundwasserstands unter das Niedrigwasserniveau der Ramsauer Ache tritt im Ganghoferfeld nicht auf. Unterhalb von rund 1,5 m unter GOK ist der Boden in der Regel dauerhaft wassergesättigt.

Für den Westteil des Ganghoferfeldes ergibt sich ein maximaler Grundwasserstand von etwa 559,3 m über NN.

Brunnen / Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete oder Brunnennutzungen sind innerhalb und im Umfeld des Planungsgebiets nicht vorhanden.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich ein temporär wasserführender namenloser Graben. Dieser dient zur Entwässerung des Gebiets und mündet Unterstrom in die Ramsauer Ache. Die Ramsauer Ache (Gewässer III. Ordnung) verläuft ca. 90 m südlich des Plangebiets.

Nordöstlich bzw. östlich des Plangebiets verläuft der Stangerrieglbach (Gewässer III. Ordnung) der unmittelbar oberhalb als ausgebauter Wildbach ausgewiesen ist (Strecken-ID 2224). Angrenzend zum Plangebiet ist der Stangerrieglbach verrohrt.

Oberflächenwasserabfluss

Aufgrund der örtlichen Topografie und Bodenverhältnisse kommt es bei Starkregen zu wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Bestandssituation wurde durch das Büro aquasoli, Siegsdorf (siehe Anlage), gutachterlich untersucht und wird in der folgenden Abbildung dargestellt.



Abb. 19 Wild abfließendes Oberflächenwasser im Bestand

Quelle: Gefährdungsanalyse Stangerrieglbach Wild-abfließendes Oberflächenwasser, aquasoli, 2026

Es ist ersichtlich, dass das Plangebiet im Bestand durch wild abfließendes Oberflächenwasser überströmt wird (siehe dazu auch Kap. 8.3.4 Unfallrisiko).

Überschwemmungsgebiete und sonstige Gefahren durch Wasser

Entsprechend des Gutachtens des Ingenieurbüros aquasoli zeigen die Abflussberechnungen für den Bestand HQ100 WB, dass der Abflussquerschnitt des Stangerrieglbachs abschnittsweise nicht die benötigte hydraulische Leistungsfähigkeit aufweist, um den Hochwasserabfluss schadlos im Gerinne abzuführen.

Bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) kommt es im Bestand zu Überschwemmungen innerhalb des Plangebiets (siehe folgende Abbildung).



Abb. 20 Fließtiefen durch Rückstau im Bestand

Quelle: Gefährdungsanalyse Stangerrieglbach Wild-abfließendes Oberflächenwasser, aquasoli, 2026

Entsprechend der Baugrunduntersuchung durch Dr. Kellerbauer, Geologie und Geotechnik, Marktschellenberg, wird darauf hingewiesen, dass die Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser in den Boden, die natürlichen Erdfallereignisse zusätzlich verstärken würde.

8.5.5.2 Baubedingte Auswirkungen

Grundwasser

Während der Bauzeit sind bautechnische Maßnahmen zur Vermeidung eines Eindringens von Grundwasser in die Baugrube zu treffen. Aufgrund der aktiven Auslaugungsprozesse sind voraussichtlich dennoch Grundwassereinträge zu erwarten.

Durch die bautechnischen Maßnahmen zur Wasserhaltung sind kleinräumige Veränderungen der Grundwasserfließrichtung zu erwarten.

Es wird allgemein darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Grundwasserkörper genehmigungspflichtig sind.

Die baubedingten Auswirkungen werden als hoch erheblich eingestuft.

Oberflächengewässer

Durch die erforderlichen Abgrabungen und Gründungsmaßnahmen finden Eingriffe angrenzend zu dem temporär wasserführenden Graben statt. Aufgrund der Herstellung einer Erdmodulation zur Vermeidung des Eindringens von Wild abfließendem Oberflächenwasser in das Plangebiet ist mit einer veränderten Wassermenge innerhalb des Grabens zu rechnen.

Zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist ein Regenwasserkanal in die Ramsauer Ache herzustellen. Die Herstellung der Entwässerungseinrichtung erfordert kleinräumige Eingriffe am Gewässerrand.

Aufgrund einer derzeit bestehenden Prognoseunsicherheit der Auswirkungen der Boden- und Grundwassereingriffe auf den Graben werden die Auswirkungen auf die umliegenden Oberflächengewässer mit einer hohen Erheblichkeit bewertet.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Während der Bauphase sind Schutzmaßnahmen vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu treffen.

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

8.5.5.3 Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundwasser

Durch den für die Erschließungen, Gebäude und Verkehrsflächen notwendigen Bodenabtrag geht die Filter- und Pufferfunktion des Bodens gegenüber Nähr- und Schadstoffen langfristig verloren, sodass das Risiko von Auswaschungen in das Grundwasser steigt.

Die im Gebiet vorgesehenen Aufschüttungen werden langfristig innerhalb des Grundwasserkörpers zum Liegen kommen. Ein in den Grundwasserraum reichender Kieskörper stellt aus hydrogeologischer Sicht eine künstliche Änderung der Boden- und Strömungsverhältnisse dar. Kies besitzt gegenüber natürlichem Boden (Lehm, Schluff, Löss, verwittertes Gestein) eine sehr hohe hydraulische Leitfähigkeit. Dadurch wirkt der eingebracht Kieskörper wie eine Drainage oder ein Strömungskorridor im Grundwasser.

Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass im Übergang zwischen Kieskörper und natürlichen Boden Anstauzonen auftreten können.

Die Reinigung des Grundwassers gegenüber mobilen Schadstoffen, Sickerwasser aus umliegenden Böden etc. findet im Gebiet nur noch eingeschränkt durch den Kieskörper statt.

Grundsätzlich geht von der Nutzung als allgemeines Wohngebiet jedoch keine vermehrte Gefahr von Nähr- oder Schadstoffeinträgen aus. Zudem kann durch die Rekultivierung von Oberboden, sowie der gärtnerischen Gestaltung in Verbindung mit Baumpflanzungen langfristig wieder ein vitaler Oberboden entwickelt werden. Eine Filter- und Pufferfunktion kann somit in Teilen wieder hergestellt werden.

Die anlagebedingte Erheblichkeit wird aufgrund des in den Grundwasserkörper dauerhaft hineinragenden Kieskörpers mit einer mittleren Erheblichkeit bewertet.

Zur Vermeidung von Auswaschungen im Untergrund ist es erforderlich das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser vollständig aus dem Plangebiet abzuleiten. Eine Grundwasserneubildung im Plangebiet wird so dauerhaft reduziert und örtlich verlagert statt. Das in die Ramsauer Ache abzuleitende Niederschlagswasser wird dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt, jedoch unterbleibt die Vorreinigung durch eine natürliche Versickerung innerhalb des Plangebiets.

Betriebsbedingte Auswirkungen werden mit einer mittleren Erheblichkeit prognostiziert.

Oberflächengewässer

Das Heranrücken der geplanten Bebauung an den temporär wasserführenden Graben bedingt anlage- und betriebsbedingt eine veränderte Gewässerpflege, sowie ein erhöhtes Risiko von siedlungstypischen Schadstoffeinträgen.

Bei einer sach- und fachgerechten Bewirtschaftung ist jedoch nicht mit einer nachteilhaften Veränderung des temporären Gewässers auszugehen.

Durch die Geländemodellierungen im Norden des Plangebiets, die eine Überströmung des Gebiets durch Hangwasser vermeiden, kommt es zu einem veränderten Abflussverhalten von Niederschlagswasser. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann nicht prognostiziert werden, inwiefern sich die Wasserführung des Grabens verändern wird.

Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept zu entwickeln, bei dem das anfallende Niederschlagswasser vollständig aus dem Gebiet abgeleitet und in die Ramsauer Ache eingeleitet wird.

Durch das Einleiten von Niederschlagswasser kommt es im Gewässer potenziell zu lokalen Veränderungen der Gewässerökologie. Diese werden bedingt durch Auswaschungen oder eine Veränderung der Gewässerdynamik bedingt. Durch fachgerechte Planung und Betrieb können wesentliche negative Veränderungen vermieden werden.

Zusammenfassend sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen als gering erheblich anzusehen.

Oberflächenwasserabfluss (wild abfließendes Oberflächenwasser)

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich durch die Geländemodellierungen im nördlichen Bereich des Plangebiets.

Wesentliche, nachteilige Auswirkungen auf wild abfließendes Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten und werden als gering erheblich eingestuft.

8.5.5.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Wasser

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Oberflächengewässer	hoch	gering	gering	mittel
Oberflächenwasserabfluss	hoch	gering	gering	mittel
Grundwasser	hoch	mittel	mittel	mittel

Tab. 9 Erheblichkeit zum Schutzgut Wasser

8.5.6 Klima und Lufthygiene

8.5.6.1 Beschreibung der Ausgangssituation

Das Planungsgebiet ist der Klimaregion Alpen zuzuordnen.

Die mittleren Jahresniederschläge werden für Bischofswiesen mit 1.870 mm/Jahr angegeben. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7,1 °C (Quelle: Climate-Data.org).

In der effektiven Klimaklassifikation nach Köppen und Geiger wird das Planungsgebiet demnach dem borealen immerfeuchten Klima mit warmen Sommern (Dfb) zugeordnet.

Durch das Verkehrsaufkommen der tangierenden Bundesstraße „Ramsauer Straße“ ist grundsätzlich von einer Vorbelastung der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet auszugehen. Eine wesentliche Belastung liegt nach derzeitiger Einschätzung jedoch nicht vor.

Durch die besiedelten Bereiche im Umfeld des Planungsgebiets sind zudem temporäre Vorbelastungen durch siedlungstypische Emissionen wie Heizabgase und ähnlichem anzunehmen.

Der Verlauf der Ramsauer Ache stellt ein Frischluftentstehungsgebiet und eine Frischluftbahn dar. Das Planungsgebiet selbst befindet sich an der westlichen Talflanke des Bischofswieser Tals.

Aufgrund der naturräumlichen Situation mit hohem Grundwasserstand unterhalb von Grünland ist die Verdunstungsleistung des Gebiets relativ hoch. Die unbebauten Bereiche stellen ein kleinräumiges Kaltluftentstehungsgebiet dar, aus dem die Kaltluft jedoch aufgrund der Topografie wenig abfließt.

Die allgemeine Hauptwindrichtung in Bayern ist West bis Süd-West. Der an einem gegebenen Ort aufkommende Wind hängt jedoch stark von der örtlichen Topografie und anderen Faktoren ab, und die augenblickliche Windgeschwindigkeit und -richtung variieren stärker als die stündlichen Durchschnittswerte.

Die vorherrschende durchschnittliche stündliche Windrichtung in Bischofswiesen variiert das ganze Jahr über. Im Zeitraum Anfang Oktober bis Mitte Dezember weht der Wind am häufigsten aus Süden. Im übrigen Jahr kommt der Wind mehrheitlich aus Westen (Quelle: Weatherspark.com).

8.5.6.2 Baubedingte Auswirkungen

Die erforderlichen Erdarbeiten durch Bodenabtrag, sowie anschließende Materialanlieferungen für die Verfüllung – führen während der Bauzeit zu temporären Emissionen von Luftschadstoffen.

Diese Emissionen wirken zeitlich begrenzt und sind typisch für Baustellen dieses Umfangs. Sie können kurzfristig zu einer lokal erhöhten Luftbelastung im Umfeld führen; aufgrund der freien Atmosphäre und der zeitlichen Begrenzung wird jedoch keine signifikante Beeinträchtigung der Luftqualität erwartet.

Während der Abgrabung, Zwischenlagerung und der späteren Auffüllung ist mit erhöhten Staubemissionen zu rechnen. Staub entsteht insbesondere durch:

- den Umgang mit trockenen Bodenmaterialien
- das Ein- und Ausfahren von Lkw
- das Verteilen und Verdichten von Schüttmaterial
- trockene und windige Witterungsphasen

Dies betrifft sowohl Grobstaub als auch Feinstaub. Ohne Maßnahmen können diese Emissionen die lokale Luftqualität kurzzeitig verschlechtern und zu Belästigungen für angrenzende Nutzungen führen.

Durch die Abgrabung wird der natürlich entwickelte Bodenhorizont vollständig entfernt. Damit gehen wichtige bodenökologische Eigenschaften verloren, die auch für das Schutzgut Klima und Luft relevant sind. Natürliche Böden besitzen Porenräume, die als Speicher und Austauschsystem für bodenbürtige Gase wirken.

Mit der vollständigen Entfernung des Ober- und Unterbodens gehen diese Funktionen verloren. Während der Bauphase stehen die Bodenporen nicht mehr als Zwischenspeicher und Filter für klimarelevante Gase zur Verfügung. Die anschließende Verfüllung mit Kies und Bodenmaterial führt zwar zur Wiederherstellung eines tragfähigen Untergrunds, ersetzt jedoch nicht sofort die natürlichen Bodenfunktionen.

Baubedingt entstehen zeitlich begrenzte Auswirkungen, die lokal wirksam sind. Das Kleinklima wird örtlich durch die erforderlichen Bodeneingriffe wesentlich verändert.

Durch die Planung wird es voraussichtlich zur Beseitigung einzelner Siedlungsgehölze (geschnittene Hecken, Ziersträucher etc.) kommen. Die Gehölze haben keine besondere Bedeutung für das örtliche Mikroklima.

Baubedingt sind demnach unter Berücksichtigung der kumulativen Wirkungen mittlere Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

8.5.6.3 Anlagebedingte Auswirkungen

Mit wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf Kaltluftbahnen ist nach derzeitiger Einschätzung nicht zu rechnen.

Anlagebedingt sind demnach nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

8.5.6.4 Betriebsbedingte Auswirkungen

Flächenaufheizung

Versiegelte Flächen reagieren grundsätzlich sehr empfindlich auf Sonneneinstrahlung. Dies führt zu einem schnelleren Aufheizen und höheren Oberflächentemperaturen im Vergleich zur natürlichen Bodenoberfläche. Mit der Aufheizung erfolgt ein Absinken der relativen Luftfeuchte. Über den versiegelten Flächen entstehen somit trockenwarme Luftpakete.

Es sind aber lediglich lokal begrenzte Veränderungen des Mikroklimas, d.h. des Klimas der bodennahen Luftschicht, zu erwarten. Im Vergleich zur bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung beziehungsweise bestockten Bereichen wird sich mit der geplanten Bebauung eine geringe Erhöhung der Flächenaufheizung ergeben. Diese Auswirkungen sind nicht vergleichbar mit größeren versiegelten Flächen (z.B. Gewerbeflächen).

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung von Grünflächen mit Gehölzbestand vor. Bei einer Durchgrünung des Wohngebiets an der sog. Hitzeinseleffekt vermieden werden.

Es liegen somit geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft vor.

Schadstoffemissionen

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes ist die Ansiedlung von störenden Betrieben (vgl. § 4 BauNVO) ausgeschlossen. Nach Fertigstellung der Gebäude ist durch die Versorgung mit Strom und Wärme jedoch grundsätzlich mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen. Durch die gesetzlichen Rahmenbedingungen ist der Schadstoffausstoß auch durch den hohen Dämmstandard der Gebäudehülle und den Einsatz erneuerbarer Energien als gering einzustufen. Durch den zusätzlich entstehenden Verkehr wird sich der Schadstoffausstoß geringfügig erhöhen. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind jedoch nicht vorhanden.

Betriebsbedingt sind zusammenfassend nur geringe Auswirkungen auf das Kleinklima zu erwarten.

8.5.6.5 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Klima und Lufthygiene

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Klima / Luft	mittel	gering	gering	gering

Tab. 10 Erheblichkeit zum Schutzgut Klima und Lufthygiene

8.5.7 Schutzgut Orts- / Landschaftsbild

8.5.7.1 Beschreibung Bestand

Der Geltungsbereich liegt am Fußpunkt der westlichen Talflanke des Bischofswiesener Tals.

Der überplante Bereich befindet sich gemäß Regionalplan 18 Südostoberbayern nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets.

Das Planungsgebiet befindet sich randlich an zweier Bundesstraßen und wird durch den bestehenden Verkehrslärm beeinträchtigt.

Die Wiesenfläche wird in Teilen als mehrschürige, aufgrund der vorhandenen Topographie teilweise mäßig intensiv als Grünland bewirtschaftet. In Teilen findet eine Beweidung durch Rinder statt.

Nördlich des Plangebietes steigt das Gelände deutlich an. Die Hangbereiche weisen eine Steigung von etwa 50 % auf. Aufgrund der bestehenden Beweidung durch Rinder befinden sich im Hangbereich aus der Entfernung sichtbare Viehgangeln.



Abb. 21 Blick von der Ramsauer Straße (im Bild rechts) an der Einmündung Stangerriegl, nach Osten
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023



Abb. 22 Blick vom Norden nach Südwesten Richtung Ramsauer Straße
Quelle: Ortsbegehung 07.07.2023

Die Wahrnehmung des örtlichen Landschaftsbildes ist für Betrachter vornehmlich von den Verkehrswegen wie den Bundesstraßen sowie vom Rad- und Fußweg südlich der Bundesstraße möglich.

Der bestehende Gehölzbestand im Norden schränkt die Einsehbarkeit des Gebiets ein.

8.5.7.2 Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit wird es für die Anwohner in der näheren Umgebung zu visuellen Beeinträchtigungen durch Baukräne, Materiallager und -transporte kommen.

Aufgrund der voraussichtlichen Dauer der Umsetzung der vorliegenden Planung, und in Berücksichtigung der kumulativ wirkenden Vorhaben, werden die baubedingten Auswirkungen als hoch erheblich eingestuft.

8.5.7.3 Anlage-, betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beanspruchung von Gehölzbeständen als prägende Elemente in der Landschaft findet nicht statt. Das örtliche Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung in Verbindung mit den vorgesehenen Aufschüttungen verändern.

Die Auffälligkeit in der Landschaft ist von Faktoren wie Sichtbarkeit der Gebäude und Blickbeziehungen in die Landschaft abhängig.

Für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist es im Rahmen des Schallschutzes erforderlich, am südlichen Rand des Plangebiets eine mind. 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Die Sichtbarkeit des Grünzugs mit den gewässerbegleitenden Hochstauden sowie mit dem Gehölzbestand im Norden wird dadurch für Betrachter von Süden wesentlich eingeschränkt bzw. ist die Sichtbarkeit des Hangs nicht mehr vorhanden.

Durch die Bebauung in Verbindung mit den Lärmschutzmaßnahmen findet eine anthropogene Überprägung des örtlichen Landschaftsbildes statt. Durch Festsetzungen zur Bauwerksgestaltung (Dach- und Fassadengestaltung, Höhe der Gebäude etc.) kann eine ortsuntypische Überprägung des Ortsbildes voraussichtlich vermieden werden, jedoch gehen Sichtachsen auf umliegende Grünstrukturen und Geländeformen verloren.

Anlagebedingt sind zusammenfassend mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Betriebsbedingt ergeben sich durch die Planung lediglich geringe Auswirkungen.

8.5.7.4 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel

Tab. 11 Erheblichkeit zum Schutzgut Landschaftsbild

8.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.5.8.1 Beschreibung Bestand

Entsprechend dem Bayerischen Denkmal-Atlas und der Denkmalliste Bayern – Bischofswiesen befinden sich innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine Bau- und Bodendenkmäler beziehungsweise denkmalgeschützte Ensembles und landschaftsprägende Denkmäler.

8.5.8.2 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf Baudenkmäler sind nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler, die bei der Ausführung von Baumaßnahmen zu Tage treten, unterliegen allgemein der Meldepflicht nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8.5.8.3 Ergebniszusammenfassung der Auswirkungen Schutzgut Kultur und Sachgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Gesamterheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor	liegt nicht vor

Tab. 12 Erheblichkeit zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter

8.5.9 Wechselwirkungen

Die nach Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.

Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die folgende Tabelle erlaubt einen Überblick und liefert Beispiele für mögliche Wechselwirkungen der diversen Schutzgüter.

Im vorliegenden Fall ist auf Grundlage der vorliegenden Erkenntnisse jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu zusätzlichen erheblichen Belastungen führen werden.

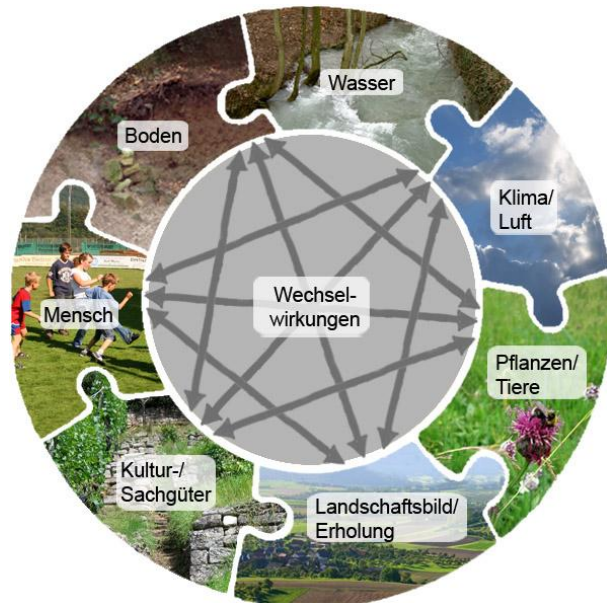


Abb. 23 Darstellung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen

Quelle: Wikifk5 der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen © 2009 Julia Balko © MWK-BW

↓ Lese- richtung	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Mensch		Nahrungsgrundlage Schönheit des Lebensumfelds	Lebensraum	Grundlage der Landwirtschaft	Trinkwassersicherung / Nahrungsversorgung Oberflächengewässer als Erholungsraum	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Erholungsraum und Identifikation	Schönheit des Lebensumfelds Schaffung und Erhalt
Tiere und Pflanzen	Erholung in der Landschaft als Störfaktor		Lebensraum	Boden als Lebensraum	Oberflächengewässer als Lebensraum Bodenwasser als Wachstumsgrundlage	Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum	Landschaft als vernetzendes Element von Lebensräumen	Kulturgüter als Lebensraum

 Lese- richtung	Mensch	Tiere und Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
Fläche	Zerschneidung und Verinselung durch Gebäude und Straßen Degradation durch Bauverbotszonen	Abgesonderte Bereiche führen zu isolierten Populationen		Bodenbildung und Ausgleichsprozesse	Grundlage für Neubildung von Grundwasser Verdunstungsfläche	Grundlage für Verdunstung und Windbildung	Wahrnehmbarkeit im Raum	
Boden	Erholung in der Landschaft und Bewirtschaftung bewirkt Verdichtung und Erosion	Vegetation als Erosionsschutz Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung	Bodenaufbau		Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Einfluss auf die Bodenentstehung u. -zusammensetzung Bewirkt Erosion	Bewegte Topografie erhöht Erosionsrisiko	Bodenabbau Veränderung durch Intensivnutzungen / Ausbeutung
Wasser	Erholung als Störfaktor	Vegetation als Wasserspeicher u. -filter		Grundwasserfilter Wasserspeicher		Einfluss auf Grundwasserneubildung Entstehung von Kalt- und Frischluft		Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor
Klima und Luft	Gesunde Lebensverhältnisse	Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung		Einfluss auf Mikroklima Speicherung von klimaschädlichen Gasen	Einfluss über Verdunstungsrate		Einfluss auf Mikroklima	
Landschaft	Bauwerke, z. B. Lärmschutzanlagen als Störfaktor Entwicklung einer typ. Kulturlandschaft	Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt		Bodenrelief als charakterisierendes Element	Oberflächengewässer als Charakteristikum der Natürlichkeit und Eigenart			Kulturgüter als Charakteristikum der Eigenart
Kultur- und Sachgüter	Erholung als Störfaktor	Substanzschädigung		Archivfunktion	Erosion von Baudenkmalen	Luftqualität als Einflussfaktor auf Substanz		

Tab. 13 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Tabelle nach Schrödter / Habermann-Nieße / Lehmborg: „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, 2004, verändert und ergänzt

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Basissszenario)

Bei Nichtrealisierung würde der bisher unbebaute, östliche Teil des Geltungsbereichs weiterhin als Grünlandfläche zur Verfügung stehen. Eine bauliche Nutzung der Wiesenflächen würde nicht stattfinden. Eine Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen (Zufahrten) wären nicht gegeben, die Versiegelung des Bodens würden entfallen. Der Umweltzustand würde sich nicht verschlechtern. In dem bereits bebauten Bereich wäre eine bauliche Entwicklung im Rahmen der Innenbereichsatzung möglich.

Eine Beeinträchtigung des Biotops „Extensivgrün Bischofswiesen nahe „Vierrad“ (ID: A8343-0171-013), sowie der im Rahmen der Vegetationskartierung festgestellten geschützten Biotopnutzungstypen und besonders geschützten Arten würde nicht stattfinden. Eine Entwicklung der Biotope durch eine fachgerechte landwirtschaftliche Nutzung könnte stattfinden.

Bei einer Entwicklung im Rahmen der Innenbereichsatzung wären die Habitate der streng geschützten Zauneidechse voraussichtlich weiter gegeben. Die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wäre vorhanden.

Die durch die Planung entstehenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter würden in Teilen nicht stattfinden.

Ein Aufwertungspotential für Arten- und Biotopschutz durch die Realisierung der geplanten Ausgleichsfläche würde nicht stattfinden.

Der Bedarf an Wohnraum würde weiterhin bestehen.

8.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan Nr. 51 „Ganghoferfeld“ werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft festgesetzt. Diese sind:

Schutzgut Mensch / Orts- und Landschaftsbild

- Bestehende Anbindung an ÖPNV (Bahn, Bus)
- Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz auf Grundlage des Lärmgutachtens.
- Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude.
- Vorgaben zur Sicherstellung einer Ein- / Durchgrünung.
- Vorgaben zur Reduktion der nächtlichen Beleuchtung (Immissionsschutz)

Schutzgut Natur / Pflanzen / Tiere

- Eingrünung im Randbereich des Geländes.
- Gestaltung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen.
- Artenschutzrechtliche Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung entsprechend der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Dr. Rettenmoser, 2026), siehe hierzu Kap. 7.9 Artenschutzrechtliche Betrachtung.
- Ausführung der Zäune ohne Sockel und einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm.
- Umfassende Eingrünung der neuen Bauparzellen mit Bäumen.
- Ortsnaher, art- und funktionsgleicher Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Schutzgut Boden / Wasser

- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Begrenzung der zulässigen Grundfläche.
- Soweit möglich Reduzierung der versiegelten Flächen unter Verwendung sickerfähiger offener Beläge, zum Beispiel im Bereich der Stellplätze.

- Unterschreitung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Schutzgut Landschaftsbild

- Höhenbegrenzung der Gebäude.
- Anbindung an eine bestehende Wohnbebauung.
- Detaillierte grünordnerische Festsetzungen zur Eingrünung.
- Vorgaben zur Reduktion der nächtlichen Beleuchtung (Immissionsschutz).

8.8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung – Ausgleichserfordernis

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung)“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen StMLU, 2021) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, die Vorhaben sind nicht privilegiert im Sinne des § 35 BauGB. Für die Bereiche ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sowie § 18 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen festgesetzt (Kompensationsmaßnahmen).

Es werden Lebensstätten gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG bleiben von der Planung berührt. Für die Eingriffe in geschützte Biotopflächen sind im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung Ausgleichsflächen zu erbringen.

In Waldflächen nach BayWaldG wird nicht eingegriffen.

Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

Geltungsbereich des Planungsgebiets	ca. 37.205 m ²
Flächen mit bestehendem Baurecht	abzgl. ca. 5.155 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche / Straße Bestand	abzgl. ca. 455 m ²
Geschützte Biotopflächen mit Ausgleichsbedarf nach BNatSchG	abzgl. ca. 2.035 m ²
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	abzgl. ca. 10.525 m ²
Gesamte Eingriffsfläche Geltungsbereich	<u>ca. 19.035 m²</u>
einschl. beanspruchter Flächen im baulichen Umgriff	

8.8.1 Bestimmung der Gebietskategorie und des Eingriffstyps

Schutzgebiete und Flächen der amtlichen Biotopkartierung

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine internationalen Schutzgebiete gemäß § 25 BNatSchG (Biosphärenreservat).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine nationalen Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 24 BNatSchG sowie §§ 26 bis 29 BNatSchG (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile u. a.).

Innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet befinden sich keine europäischen Schutzgebiete der NATURA 2000 (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete).

Innerhalb des Planungsgebietes liegen Flächen der amtlichen Biotopkartierung Bayern sowie gem. § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotopnutzungstypen (siehe Kapitel 6.4.4).

Grünordnung / Gehölzbestand / Realvegetation

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich im Westen, Norden und Osten des nördlichen Teils des Planungsgebiets ein Gehölzbestand. Teile des Gehölzbestandes sind Teil der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung. Die Biotopflächen gehen in im Westen und Osten in eine nicht biotopkartierte Baumreihe über.

Die Grünlandflächen sind als Intensivgrünland anzusprechen. Umliegend zum Baubestand innerhalb des Planungsgebietes befindet sich ein strukturreicher Kleingarten mit gut eingewachsenen, überwiegend heimischen Gehölzen und Stauden.

Die Vegetationskartierung durch das Büro Markus Sichler Landschaftsökologie beschreibt den Änderungsbereich entsprechend des Gutachtens (siehe Kapitel 6.4.4).

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der einzelnen Schutzgüter.

Die Abgrenzung der Nutzungen ist der folgenden Abbildung und dem Gutachten der Vegetationskartierung zu entnehmen.

Schutzgut	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Merkmal
Arten- und Lebensraum	mittel - hoch	Naturnaher Graben, Extensivwiesen, Vorkommen von Arten der roten Liste
Boden / Fläche	hoch	Boden mit vorrangiger Schutz-, Puffer-, und Speicherfunktion
Wasser	hoch	Hoch anstehendes Grundwasser
Klima / Luft	mittel - hoch	Gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	mittel	Natürliche landschaftsbildprägende Oberflächenform im bisherigen Ortsrandbereich

Tab. 14 Überblick über die wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 1 „Bewertung des Ausgangszustands“

8.8.1.1 Flächen und Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen können gemäß dem Leitfaden „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Stand: Dezember 2021), insbesondere Anlage 2, Tabelle 2.1, geeignete Festsetzungen getroffen werden, die potenzielle Eingriffe in Natur und Landschaft vermeiden. Diese Maßnahmen tragen zur Sicherung einer naturverträglichen Bauentwicklung bei und fördern die funktionale Verzahnung von Bauflächen mit naturräumlichen Strukturen.

Im Unterschied zu den in Tabelle 2.2 des genannten Leitfadens aufgeführten Maßnahmen führen die Maßnahmen der Tabelle 2.1 nicht zu einer Reduktion des Planungsfaktors. Sie können jedoch – abhängig von der konkreten Flächeninanspruchnahme – unter Umständen aus der Eingriffsermittlung ausgeklammert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen
Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs <u>ohne</u> Anrechnung beim Planungsfaktor in Anwendung Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Anlage 2, Tab. 2.1
Schutzgut Arten und Lebensräume Verbot tiergruppenschädigender Bauteile: Sockelmauern
Schutzgut Boden und Fläche

Wiedereinbau von Boden: Herstellung eines Walls Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch kompakte Siedlungsformen: Reihenhäuser & Mehrfamilienhäuser Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen

Tab. 15 Vermeidungsmaßnahmen im Plangebiet gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 2

8.8.2 Ermittlung der Eingriffsschwere

Das Planungsgebiet wird für das allgemeine Wohngebiet gem. § 8 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 bzw. abweichend bei Hausgruppen eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Im Bebauungsplan wurden Vermeidungsmaßnahmen entsprechend Anlage 2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Fassung 2021, in die Planung integriert bzw. festgesetzt. Diese sind bspw.

- Verbot von Tiergruppenschädlichen Anlagen oder Bauteilen (z.B. Sockelmauern bei Zäunen);
- Erhalt von Flächen mit Bedeutung für die naturräumliche Struktur;
- Reduzierung der Flächenbeanspruchung durch Nachverdichtung.

Die flächenbezogenen Schutzgüter weisen überwiegend eine mittlere bis hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf. In Anerkennung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Beeinträchtigungsfaktor von analog zur GRZ mit 0,4 bzw. im Bereich der Hausgruppen mit 0,6 für zugrunde gelegt.

Unter Anerkennung der voraussichtlich intensiven Nutzung der Spielflächen wird der Beeinträchtigungsfaktor ebenfalls mit 0,4 festgelegt.

Für die geplante verkehrsübliche Erschließung wird in Anlehnung an die festgesetzten Grundflächenzahlen ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,6 angewendet.

Für Bereiche mit einer hohen Bedeutung für Natur und Landschaft wird der Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 zugrunde gelegt.



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ALLGEMEIN

	Änderungsbereich
	Bestehende Flurgrenze, mit Flurnummer, z.B. 229
	Bebauung Bestand
	Biotopfläche
	temporär wasserführender Graben

NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

EINSTUFUNG DES ZUSTANDS DES PLANGEBIETS NACH DER BEDEUTUNG DER SCHUTZGÜTER

	Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
	Flächen der Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
	Flächen der Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
	Flächen mit bestehender Erschließung, Baubestand oder geplante Ausgleichsfläche nicht ausgleichsrelevant

EINSTUFUNG DES GEBIETS ENTSPRECHEND DER EINGRIFFSSCHWERE DER PLANUNG

	GRZ = 0,4
	GRZ = 0,6

Abb. 24 Karte Bestand: Einstufung der Biotopnutzungstypen im Planungsgebiet – o.M.

Kartengrundlage: Geobasisdaten: Digitale Flurkarte / Digitales Geländemodell / Digitales Orthofoto © 2025 Bay. Vermessungsverwaltung; Fachdaten © 2025 BLfD, LfU

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume				
Bezeichnung mit Angabe des Biotopnutzungstyps (BNT)	Fläche [m²] ca.-Werte nach digitalem Abgriff	Bewertung [Wertpunkte WP]	Eingriffs- faktor	Ausgleichsbe- darf [Wertpunkte]
Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft				
Schnitthecke mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (B141)	450	3 WP / qm	0,4	1.215
Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger und mittlerer Ausprägung (P11)	2.100		0,4	5.670
Artenarmes Intensivgrünland	7.950		0,4	9.540
Artenarmes Intensivgrünland	8.470		0,6	15.246
Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft				
Mesophile Gebüsche (B112-WI00BK)	65	8 WP / qm	0,6	468
Mäßig artenreiches seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221-GN00BK)	470	8 WP / qm	0,4	1.504
Schilf-Landröhrichte (R111-GR00BK)	830	8 WP / qm	0,4	2.656
Flächen mit hoher Bedeutung für Natur und Landschaft				
Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E)	75	12 WP / qm	1	900
Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222-GN00BK)	1.200	13 WP / qm	1	15.600
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten				52.799
Planungsfaktor und Begründung				
Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor in Anwendung Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Dez. 2021, Anlage 2, Tab. 2.2 - Schaffung kompakter Siedlungsräume: Die Entwicklung von Teilbereichen mit bestehendem Baubestand führt zu einer Vermeidung von Zersiedelung und einer weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. - Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes: Weiterentwicklung von Biotopstrukturen außerhalb des Plangebiets in den Siedlungskörper hinein durch die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern im Anschluss an ein Feldgehölz. - Ein- und Durchgrünung von privaten Flächen: Vorgaben zu Mindestpflanzgeboten und -qualitäten heimischer Gehölze sowie die Festsetzung von straßenraumbezogenen Baumpflanzungen mittels Planzeichen führen zu positiven Auswirkungen auf das Mikroklima, das Ortsbild und die Lebensqualität im Siedlungsgebiet. - Unterstützung dorfökologischer Aspekte / Biodiversität im Siedlungsraum: Vorgaben zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen führen zu positiven Auswirkungen auf die Dorfökologie. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist bei Einfriedungen eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten.				

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzguts Arten und Lebensräume	
- Reduzierung der Versiegelung: Die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen für offene Stellplätze dienen dem Schutz natürlicher Bodenfunktionen und dem Erhalt einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung. - Festsetzungen zum Artenschutz, auch im Hinblick auf Beleuchtung und zusammenhängender Glasflächen: Vorgaben zur Beleuchtung dienen der Vermeidung einer Lockwirkung auf nachtaktive Insekten. - Dauerhafte Begrünung von Flachdächern: Festsetzung von begrünten Flach- und Pultdächern mit Vorgabe einer Mindestsubstratdicke.	
Summe Sicherung	8 %
Resultierender Ausgleichsbedarf einschl. Berücksichtigung Planungsfaktor in Wertpunkten: Rechenweg: 52.799 WP x 0,92	48.575 WP

Tab. 16 Ermittlung Ausgleichsbedarf gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dez. 2021) Anlage 3 Formblatt „Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung“

8.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

8.9.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens besteht ein Bedarf von 48.575 Ökopunkten.

8.9.2 Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotopnutzungstypen

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich gem. § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotoptypen die durch die Planung dauerhaft beseitigt werden. Für die folgenden Biotope ist im Rahmen des Ausgleichs ein art- und funktionsgleicher Ausgleich herzustellen. Die Herleitung des konkreten Ausgleichsbedarfs wird im Rahmen eines Ausnahmeantrags ermittelt. Der Ausgleich findet im Verhältnis 1:1 statt.

- Artenreiches Extensivgrünland (G214-GU651E) – ca. 470 m²
- Mäßig artenreiches seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G221-GN00BK) – ca. 75 m²
- Artenreiche seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (G222-GN00BK) – ca. 1.200 m²
- Schilf-Landröhrichte (R111-GR00BK) – ca. 830 m²

8.9.3 Ausgleichsfläche Flur Nrn. 1895 Tfl., 1120/4 Tfl. Gmk. Bischofswiesen, Gme. Bischofswiesen

Entwicklung eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen freiwachsenden Heckenelementen mit vorgelagertem Hochstauden- / Krautsaum, einer Baumreihe und extensiv genutztem, blütenreichen Grünland sowie Schaffung eines naturnahen Retentionsraums mit einer artenreichen Nasswiese und Schilf-Röhricht.

Bestand

Die Ausgleichsfläche ist mehrheitlich als durch Gräser dominierte Intensivwiese ausgebildet. Derzeit werden Teilbereiche der Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt. Aufgrund der Wiederherstellungsverpflichtung von Intensivgrünland nach der Nutzung wird die Fläche einheitlich als Intensivwiese (G11) bewertet.

Im Norden der Fläche, angrenzend zum temporär wasserführenden Graben besteht ein Gürtel aus Schilf-Wasserröhricht. Für eine detaillierte Abgrenzung wird auf den Beiplan: Biotopkartierung in der Anlage verwiesen.

Ziel

- Erhalt der örtlichen Wasserverfügbarkeit von umliegenden Biotopen
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Entwicklung einer Raumkante aus freiwachsenden Hecken-
elementen.
- Optimieren der Biotopausstattung durch Schaffung eines Vegetationsmosaiks aus naturnahen He-
ckenelementen sowie extensivem, blütenreichen Grünland.
- Entwicklung der angrenzenden Biotopnutzungstypen Schilf-Wasserröhricht und artenreichem Nass-
grünland.

Maßnahmenbeschreibung

Schaffung eines Retentionsraums mit artenreicher Feuchtwiese und Schilf-Wasserröhricht.

Der Retentionsraum dient der Rückhaltung von wildabfließendem Oberflächenwasser aus den nördlich ge-
legenen Hangbereichen.

In dem Retentionsraum wird der Ausgleich für mäßig artenreiche und artenreiche Nasswiesen auf einer
Fläche von ca. 1.275 m² und Schilf Wasserröhricht auf einer Fläche von ca. 1.645 m² erbracht.

- Anlage eines Retentionsbeckens in einer organischen (nicht linearen) Form ohne Regelprofile. Die
Neigungen innerhalb des Beckens dürfen zwischen 1 : 3 bis 1 : 5 betragen. Zur Schaffung des Re-
tentionsraums ist der anstehende Oberboden zu entfernen und der unterliegende Boden bis auf das
Niveau des nördlich angrenzenden Grabens fachgerecht abzutragen.
 - Das Retentionsbecken ist gestuft mit einer Mindesttiefe von 1,0 m bzw. 1,5 m zu gestalten.
- Erhalt- und Entwicklung von artenreichen Feuchtwiesen (Ausgleich für Eingriffe in Nasswiesen)
 - Auf einer Fläche von ca. 1.275 m² ist innerhalb der flach abgegrabenen Bereiche des Retentionsbe-
ckens eine Sodenübertragung durchzuführen. Als Spenderflächen sind die Nasswiesenbereiche in-
nerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwenden.
 - Die Soden sind im Herbst tiefgründig zu entnehmen (mind. 25 cm) und ohne Zwischenlagerung auf
die Ersatzfläche zu verbringen und fachgerecht ohne Überlappungen „Stoß an Stoß“ einzubauen.
 - Nach dem Einbau sind die Soden zu wässern.
 - Die Fläche ist extensiv durch eine einmalige Mahd frühestens ab Sept. / Okt. zu bewirtschaften. Das
Schnittgut ist nach einer Trocknungsphase von max. 3 Tagen von der Fläche abzuräumen.
 - Entwicklung von Schilf Wasserröhricht
 - Auf einer Fläche von ca. 1.645 m² ist innerhalb der tief abgegrabenen Bereiche des Retentionsbe-
ckens und entlang des Grabens ist Schilf-Wasserröhricht zu entwickeln.
 - Verteilt auf der Fläche sind insgesamt 50 m² initial mit autochthonem Pflanzmaterial (Qualität: Topf-
ware) mit Schilf und Rohrkolben zu bepflanzen.
 - Auf den verbleibenden Flächen ist nach der erfolgten Abgrabung der für die Abgrabung abgezogene
Oberboden wieder fachgerecht einzubauen.
 - Die Schilffläche im zweijährigen Turnus; mit einem Belassen von Brachestreifen auf ca. 50 % der
Fläche zu mähen. Die Brachestreifen sind auf jährlich wechselnden Flächen anzulegen. Das Schnitt-
gut ist von der Fläche abzuräumen.
- Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland:
 - Auf einer Fläche von ca. 470 m² eine Sodenübertragung durchzuführen. Als Spenderflächen sind die
artenreichen Extensivwiesen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwenden.
 - Die Soden sind im Herbst tiefgründig zu entnehmen (mind. 25 cm) und ohne Zwischenlagerung auf
die Ersatzfläche zu verbringen und fachgerecht ohne Überlappungen „Stoß an Stoß“ einzubauen.

- Nach dem Einbau sind die Soden zu wässern.
- Die nicht durch Sodenübertragung entwickelten Bereiche auf einer Fläche von ca. 5.970 m² sind durch Initialsaat einer geeigneten, gebietseigenen Saatgutmischung des Ursprungsgebietes 16 Alpen nach der Aushagerungsphase, ggf. auch durch Mähgutübertragung.
- Bei einer Mahdgutübertragung ist in Abhängigkeit der sich entwickelnden Artenvielfalt nach dem ersten Jahr eine zweite Mahdgutübertragung durchzuführen.
- Das Mahdgut der Spenderfläche ist zwischen 1. und 15 Juli zu ernten und mit einer Schichtdicke von 5 – 10 cm auf die Empfängerfläche aufzutragen. Das Mahdgut ist witterungsabhängig 3 – 5 Tage auf der Fläche zu belassen und anschließend abzuräumen.
- Spenderflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land zu wählen. Geeignete Spenderflächen sind bspw. artenreiche Extensivwiese.
- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung:
- Mindestens 2-schürige Mahd in den ersten 5 Jahren, Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Anschließend Umstellung auf maximal 1 Schnitte pro Jahr im Herbst (September / Oktober). Abtransport des Mähguts von der Fläche.
- Entwicklung einer mesophilen Hecke
- Pflanzung von naturnahen freiwachsenden Heckenelementen auf einer Pflanzfläche von etwa 1.090 m² davon sind insgesamt mindestens 60 % der überplanten Fläche, das entspricht 654 m².
- Pflanzen von 2 – 3 reihigen, freiwachsenden Heckenelementen aus Bäumen, Sträuchern sowie ein- und mehrjährigen krautigen Pflanzen und Gräsern unter Verwendung eines geschichteten Aufbaus (Baum-, Strauch- und Krautschicht), Breite am Boden einschließlich Krautsaum mindestens 7 m, im Verlauf der Heckenelemente können schmälere Abschnitte angelegt werden.
- Ausschließliche Verwendung von zertifizierter gebietsheimischer Baumschulware von standortgerechten, heimischen Arten, orientiert an der potenziellen natürlichen Vegetation.
- Pflanzdichte mind. 1 Gehölz pro 2 Quadratmeter Pflanzfläche, Anteil der Sträucher mind. 80%, Anteil der Bäume in der Qualität Heister mind. 5 %. Es sind mind. 2 Großbäume zu pflanzen.
- Für die einzelnen Heckenelemente sind mindestens 6 verschiedene Gehölzarten zu verwenden und in lockeren Pflanzengruppen zu situieren. Es sind dabei bevorzugt Vogelschutz- und -nährgehölze sowie Bientrachtepflanzen („Bienenweide“) zu verwenden, zum Beispiel:

Großbäume, I. Ordnung

Sorbus torminalis	Elsbeere
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus nigra	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide

Kleinbäume, II. und III. Ordnung

Alnus glutinosa	Grau-Erle
Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Alnus alnobetula	Grün-Erle
Daphne mezereum	Echter Seidelbast
Berberis vulgaris	Berberitze
Crataegus i.A.	Weißdorn

Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa cania	Wildrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix spp.	Purpur-, Grau-, Lavendel- Weide
Prunus cerasifera	Kirschpflaume

- Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen.
- An den Gehölzpflanzungen sind naturnahe Saumstrukturen in einer Breite von mindestens 2 m zu entwickeln: blütenreiche Krautfluren (extensives Grünland) durch Ansaat mit geeignetem, gebiets-eigenen Saatgut (z.B. Samenmischung „Schmetterlings- und Wildbienen-saum“ Anteil Blumen 100%).
- Die Hecke ist in regelmäßigen Abständen in den Wintermonaten abschnittsweise zu verjüngen. Etap-penweiser Rückschnitt, pro Pflegegang sind ca. 1/5 bis maximal 1 / 3 der Hecke auf Stock zu setzen. Je nach Wüchsigkeit ist zwischen den Pflegedurchgängen eine Pause von 7 bis 10 Jahren einzuhalten. Das Schnittgut ist mindestens zum Teil in der Hecke zu belassen. Die Entsorgung des übrigen anfal-lenden Schnittguts hat sofort oder außerhalb der Brutzeit zu erfolgen.
- Anlage einer Baumreihe:
 - In der Fläche sind mind. 12 standortgerechte Laubbäume I. oder II. Ordnung fachgerecht zu pflanzen. Es sind mind. 2 verschiedene Arten zu verwenden. Es sind beispielsweise folgende Arten zu pflanzen:

Laubbäume I. und II. Ordnung	
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Alnus incana	Grau-Erle
Alnus nigra	Schwarz-Erle
Populus nigra	Schwarz-Pappel
Sorbus aria	Mehlbeere

 - Mindestqualität H 3xv STU 16 -18
 - Die gepflanzten Gehölze sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu erset-zen.
 - Fachgerechte Baumverankerung mit Dreibock.
- Anlage von Reptilienburgen
 - Entsprechend der Plandarstellung sind mindestens 2 Reptilienstrukturen anzulegen.
 - Die Habitatstrukturen umfassen eine Mindestgröße von jeweils ca. 4 m² Grundfläche. Eine Mindest-breite von jeweils 2 m darf nicht unterschritten werden.
 - Eingebachte Steine müssen eine Korngröße von maximal 20 cm und kleiner aufweisen, um ein lückiges auch zur Überwinterung geeignetes Habitat sicher zu stellen.
 - Zur Eiablage ist jeweils ein 2 m³ großer Sandhaufen mit einer Tiefe von 30 cm anzulegen und flächig auszustreichen.
 - Zur Vervollständigung ist jeweils eine Hinterpflanzung mit einer kleinen Strauchgruppe (mindestens 3 Stück) der Reptilienburg erforderlich.

- Aufkommende Stauden und Gehölze sind im Bereich der Reptilienburgen in 2- bis 3 jährlichem Abstand durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entfernen. Bei Verkrustungen sind die grabbaren Flächen dabei durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufzulockern.
- Anlage von Totholzstrukturen
 - In der Ausgleichsfläche sind drei Totholzstruktur mit liegendem Totholz von Laubbäumen auszubilden.
 - Die Totholzstrukturen sind in Form von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 30 cm, mind. 5 m Länge. Es sind mind. 3 Bäume zu verwenden.
 - Es sind jeweils 3 Wurzelstöcken mit zu integrieren.
- Allgemeine Vorgaben
 - Eine Düngung der Fläche (mineralisch und organisch) sowie die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind grundsätzlich nicht zugelassen.
 - Eine Beweidung durch Großtiere (Rinder, Pferde etc.) ist unzulässig. Eine extensive Beweidung mit Schafen ist zulässig und mit der Unteren Naturschutzbehörde Berchtesgadener Land abzustimmen.
 - Für die Mahd der Fläche ist ausschließlich schneidendes Mähwerk zulässig (z.B. Balkenmäher, Motorsense). Der Einsatz von Rotationstechniken (z.B. Kreiselmäher) oder das Mulchen der Fläche, ist nicht zulässig.
 - Bodenbearbeitung (Walzen etc.) ist nicht zulässig.
 - Eine Graseinsaat durch Wirtschaftsgräser ist nicht zulässig.
 - Eine gärtnerische Nutzung der Fläche ist nicht zulässig.
 - Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Graben und das Retentionsbecken ist zulässig.
 - Kennzeichnung der Fläche im Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Eichenpfosten, Abstand max. 15 m.
 - Aufkommender Bewuchs von Neophyten ist bei Pflegegängen vor deren Samenreife fachgerecht und unverzüglich zu entfernen.



Abb. 25 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche – ohne Maßstab

Entwicklungsprognose

Durch die Erdarbeiten ist in den ersten 2 – 3 Jahren nach der Herstellung der randlichen Gehölzpflanzungen mit einer erhöhten Nährstoffverfügbarkeit zu rechnen.

Durch die Entnahme des Oberbodens und das Einbringen der bewachsenen Soden im Bereich des Retentionsbeckens kann eine wesentlich veränderte Stickstoffverfügbarkeit und Verminderung der Artenvielfalt im Bereich des herzustellenden artenreichen, nassen Grünlands vermieden werden.

Die Entwicklungszeit des Zielbiotoptyps liegt deutlich unterhalb der verlängerten Entwicklungszeiträume nach BayKompV. Ein Abschlag für eine verzögerte Funktionserfüllung („timelag“) ist nicht anzusetzen.

Der Ersatz für den Eingriff in die Biotoptypen G222-GN00BK, G221-GN00BK, R111-GN00BK und G214-GN00BK wird gleichartig durch gleichwertige Biotoptypnutzungstypen erbracht. Mit der dargestellten Ausgleichsfläche ist es möglich, den Eingriff flächengleich (und wertgleich in Ökopunkten), d.h. im Verhältnis 1:1 zu auszugleichen.

Bilanzierung Ausgleichsfläche

Die folgende Tabelle liefert einen Überblick über den, mit der beschriebenen Maßnahme verbundenen Ausgleichsumfang. Die Zuweisung der Wertpunkte erfolgt nach der Biotopwertliste.

Entsprechend Kartierleitfaden werden die zu pflanzenden Bäume sowie die Zauneidechsenhabitate als Begleitbiotoptyp auf dem extensiven artenreichen Grünland nicht bilanziert.

Der zu erbringende, flächenhafte Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotopnutzungstypen ist nicht Teil der Aufwertung in Ökopunkten. Der Flächenanteil wird von der jeweiligen Gesamtgröße des herzustellen- den Biotopnutzungstyps abgezogen.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume									
Ausgangszustand nach Biotopnutzungstyp (BNT)			Prognosezustand nach Biotopnutzungstyp (BNT)			Ausgleichsmaßnahme			
Bestand			Zielzustand			Bilanzierung			
BNT	Bezeichnung	Bewertung (WP)	BNT	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m²]	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	G222-GN00BK	Artenreichen, seggen.- und binsenreiches Feucht- und Nassgrünland	13	1.345 m²	10	0	13.450
			R111-GR00BK	Schilf-Wasserröhricht	10	1.645 m²	7	0	11.515
			G214	Artenreiches Extensivgrünland	12	6.445 m²	9	0	58.005
			B112	Mesophile Hecke	10	1.090 m²	7	0	7.630
Bestehende Biotopnutzungstypen ohne Aufwertung									
R111-GR00BK	Schilf-Wasserröhricht	10	R111-GR00BK	Schilf-Wasserröhricht	10	80 m²	0	0	0
Überplante Fläche gesamt						10-525 m²			
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten								90.600 WP	

Tab. 17 Ermittlung des Ausgleichumfangs der Ausgleichsfläche

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann vollständig erbracht werden. Es wird ein Überschuss von 42.025 WP generiert. Dieser fließt in ein gemeindliches Ökokonto

Der erforderliche Ausgleich für Eingriffe in geschützte Biotopnutzungstypen kann vollständig erbracht werden.

8.10 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung (vgl. § 18 Abs. 1 BNatSchG, § 1a Abs. 3 BauGB) zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP).

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

1. wildlebenden 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,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungszeiten erheblich zu stören: eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Schutzgebiete / Flächen der amtlichen Biotopkartierung / geschützte Biotopnutzungstypen

Auf die Beschreibung der Ausgangssituation in Bezug auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere im Rahmen des Umweltberichts, sowie die zu erwartenden Auswirkungen der Planung wird verwiesen (siehe 8.5.2).

Eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten findet nicht statt.

Die innerhalb des Plangebiets liegende Biotopfläche der Bayerischen amtlichen Biotopkartierung ist in Teilen nicht mehr als geschützter Biotoptyp ausgeprägt.

Bereiche mit geschützten Biotopnutzungstypen, z.T. Teil der amtlichen Kartierung und zum Teil neu erfasste Flächen (Sichler, 2025 und Beiplan), werden durch die Planung durch eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme zerstört.

Wesentliche zusätzliche direkte Beeinträchtigungen der umliegenden Biotopflächen sind aufgrund der trennenden Wirkung der Bundesstraßen (Ramsauer Straße und Silberberg Straße) und in Berücksichtigung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Grünordnung / Gehölzbestand

In den Randbereichen der beanspruchten Flächen handelt es sich im Norden um Flächen der amtlichen Biotopkartierung. Das Extensivgrünland grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich und erstreckt sich im Hangbereich bis zum angrenzenden Gehölzrand.

Im Norden der Fläche befindet sich intensives Grünland mit dem zentral gelegenen durch Schilf und Röhricht bewachsenen Graben.

Östlich zum Geltungsbereich liegen in den ebenen Bereichen des Areals artenreiche Nasswiesen an die sich im Anschluss Intensivwiesen befinden. Die Intensivwiese wird durch eine Baustelleneinrichtungsfläche des Straßenbauamtes unterbrochen. Im Anschluss an diese Nutzung ist die Rekultivierung als Intensivwiese vorgesehen.

In den östlichen Hangbereichen grenzt artenreiches Extensivgrünland an das Plangebiet, das in Teilbereichen einen artenarmen Nasswiesencharakter aufweist.

Südlich grenzt die Ramsauer Straße an das Plangebiet in deren Anschluss sich ein einreihiger lückiger Gehölzbestand mit anschließender Bebauung befindet.

Im Westen liegt das bestehende Wohngebiet mit strukturierten Hausgärten inklusive Hecken aus heimischen Gehölzen und durch Bäume bewachsenes Verkehrsgrün.

Zur Übersicht der einzelnen Nutzungen im räumlichen Zusammenhang wird auf die Karte der Biotopnutzungstypen im Anhang verwiesen.

Im Rahmen der Kartierung der Biotopnutzungstypen (Sichler, 2025) wurden besondere Artvorkommen festgestellt.

Das Gutachten (Sichler, 2024) führt Folgendes aus:

„Die Breitblättrige Wolfsmilch (Euphorbia platyphyllos) ist eine nach Roter Liste Bayern und Deutschland (BIB 2025) als gefährdet eingestufte auffällige Staude, die im Berchtesgadener Land nur sehr selten vorkommt und daher als landkreisbedeutsam gewertet wird (ABSP 2014). Die wärmeliebende Art bevorzugt mittelfeuchte und mäßig nährstoffreiche Standorte.

Das Breitblättrige Knabenkraut (Dactylorhiza majalis) ist eine typische Art der Streu- und Nasswiesen (Calthion- und Molinietalia-Gesellschaften), das im Berchtesgadener Land zerstreut vorkommt. Sie ist eine nach Roter Liste Bayern und Deutschland (BIB 2025) als gefährdet eingestufte einheimische Orchideenart.

Der Sumpf-Dreizack (Triglochin palustris) ist im Berchtesgadener Land nur selten in Nasswiesen und Flachmooren anzutreffen. Er ist deutschlandweit als gefährdet eingestuft, im Alpenvorland und in den Alpen ist er aktuell ungefährdet (BIB 2025).“

Das Breitblättrige Knabenkraut und der Sumpf-Dreizack sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG besonders geschützte Arten.

Prognose zu Schädigung- und Störungsverboten

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind nur die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Darüber hinaus findet eine Betrachtung von Arten nationaler Verantwortlichkeit gem. § 54 Abs. 1 und 2 BNatSchG statt.

„Arten nationaler Verantwortlichkeit Deutschlands sind Arten, für die Deutschland international eine besondere Verantwortlichkeit hat, weil sie nur in Deutschland vorkommen, weil ein hoher Anteil der Weltpopulation in Deutschland vorkommt oder weil sie weltweit hoch gefährdet sind“. (BfN 2023)

Aufgrund der Ausprägung des Plangebiets und seiner Umgebung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch Dr. Rettenmoser, Bayerisch Gmain, ausgearbeitet. Das Gutachten führt aus, dass unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, sowie der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme keine Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG auftreten.

8.10.1 Konfliktvermeidende Maßnahmen

Folgende konfliktvermeidende Maßnahmen werden festgesetzt.

Umweltbaubegleitung

Zur Sicherstellung der Einhaltung der artenschutz-, naturschutz- und umweltrechtlichen Anforderungen ist für alle bauvorbereitenden Maßnahmen, Erschließungsarbeiten sowie sonstigen Eingriffe in Natur und Landschaft eine qualifizierte Umweltbaubegleitung einzusetzen.

Hinweis:

Die Umweltbaubegleitung hat die fachgerechte Umsetzung der im Bebauungsplan, im Umweltbericht sowie in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen festgelegten Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen zu überwachen und zu dokumentieren. Sie ist berechtigt, bei erkennbaren Verstößen gegen die festgelegten Umweltaanforderungen die Einstellung der betreffenden Arbeiten zu verlangen und erforderliche Maßnahmen zur Minderung von Beeinträchtigungen anzuordnen.

Der Vorhabenträger hat der zuständigen Behörde vor Beginn der Bauarbeiten die Beauftragung einer fachlich geeigneten Umweltbaubegleitung nachzuweisen. Über die Durchführung und die Ergebnisse der Umweltbaubegleitung sind der zuständigen Behörde entsprechende Dokumentationen vorzulegen.

Beleuchtung

Bei den Beleuchtungsanlagen sind grundsätzlich die Vorgaben des Artikel 11a, Bayerisches Naturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Für die Außenbeleuchtung ist Licht mit maximal 3.000K (warmweißes Licht) zu verwenden. Es sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist bedarfsangepasst auf das notwendige Maß zu beschränken.

Vogelschutzglas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind alle Glasflächen ab einer Größe von 1,5 qm entspiegelt zu gestalten. Glasflächen ab einer Größe von 2 m² müssen vogelschlagsicher ausgebildet werden:

- Entspiegelung mit maximal 12 % Außenreflexionsgrad, z.B. durch halbtransparente Materialien wie Milchglas, farbiges, satiniertes oder mattiertes Glas oder Muster in den Scheiben;
- Keine Verwendung von Vogelsilhouetten-Aufkleber;

Einfriedungen

Bei Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 0,15 m für Kleintiere ist einzuhalten.

Bauzeitenregelung

Vorbereitende Baumaßnahmen wie die Baufeldfreimachung etc. sind außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum von Oktober bis einschließlich Februar durchzuführen.

Gehölzschnitt

Bei Rodungen und oder über Pflegeschnitts hinausgehenden Eingriffen in Gehölze außerhalb der gesetzlichen Rodungszeiten ist vor den Eingriffen eine Gehölzkontrolle durch die Umweltbaubegleitung durchzuführen.

Vergrämung

Im Bereich von Baufeldern, Verkehrswegen oder Flächen für Aufschüttungen ist eine Vergrämunghand, sowie eine strukturelle Vergrämung durchzuführen.

Die genaue Flächenabgrenzung erfolgt durch die Umweltbaubegleitung. Die Vergrämung erfolgt durch eine wiederkehrende Vergrämunghand mit schneidendem Mähwerk im Bereich der den dargestellten Eingriffsflächen zzgl. sämtlicher Arbeitsräume und Baustelleneinrichtungsflächen ab Ende März/Anfang April bis mindestens Ende Mai. Je nach Aufwuchs ist dafür mind. ein Mahddurchgang alle 2 - 3 Wochen erforderlich. Im Vorfeld der Mahd sind ggf. in den Flächen vorhandene nutzbare Habitatstrukturen (Asthaufen, Totholz usw.) durch händischen Rückbau zu entfernen

Bei der Mahd ist ein möglichst tiefer/kurzer Schnitt der Vegetationsbestände zu gewährleisten. Das Mahdgut ist aufzunehmen und abzufahren. Ein Mulchen ist nicht zulässig. Die Mahd ist zu Zeiten durchzuführen, in denen die Zauneidechse nicht aktiv ist.

Die durchführenden Personen sind von der UBB entsprechend einzuweisen (Breite Mahdbereich, Ausprägung, Zeiträume). Die zeitgerechte Ausführung der Maßnahmen ist von einer UBB sicherzustellen, der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und in Wort und Bild zu dokumentieren.

Reptilienzaun

Vor Beginn der Baufeldfreimachung ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung der Eingriffsbereich durch einen fachgerecht errichteten und dauerhaft funktionsfähigen Reptilienschutzzaun gegenüber den angrenzenden Lebensräumen abzugrenzen. Zwischen dem Vergrämungsschnitt und dem Aufstellen des Reptilienzauns ist den Zauneidechsen mind. 2 Tage die Möglichkeit zu geben, das Baufeld zu verlassen.

Die Unterkante des Zauns ist in den Boden einzulassen oder mit Erdmaterial anzudecken. Die Funktion des Zaunes ist während der Gesamtdauer der Baumaßnahmen zu gewährleisten und regelmäßig zu kontrollieren.

Aufwachsende Vegetation ist in einem Streifen von ca. 0,5 m beiderseits des Zauns regelmäßig mit einem Freischneider zu entfernen, um ein Überklettern zu verhindern.

Absammeln und Umsiedeln von Reptilien

Nach der Herstellung des Reptilienzauns ist im Zeitraum zwischen Anfang April bis Mitte Juni und im Zeitraum zwischen Mitte Juli und Anfang September ein Abfang von Zauneidechsen aus dem Baufeld durch Fachpersonal durchzuführen. Es ist die gute fachliche Praxis zu Zeitpunkt, Fangmethode und Zahl der Befangenheiten anzuwenden.

Gefangene Tiere sind in den angrenzenden, aufgewerteten Habitaten außerhalb des Baufeldes auszusetzen.

Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung durchzuführen und zu dokumentieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Maßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der Oberen Naturschutzbehörde zu beantragen ist.

Reptilienhabitat

Vor Beginn jeglicher Vergrämungs-, Fang- oder Baufeldfreimachungsmaßnahmen sind im Planungsgebiet entsprechend durch Planzeichen festgesetzten Bereiche insgesamt 2 Reptilienstrukturen fachgerecht anzulegen. Auf die Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung: Zauneidechse (2020 LfU) wird verwiesen.

Die Maßnahme ist vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Die Habitatstrukturen, bestehend aus Stein und Sandschüttungen in Kombination mit Wurzelstöcken und Totholzhaufen, sowie grabfähigen, vegetationslosen und gut besonnten Rohboden- bzw. Sandflächen zur Eiablage müssen eine Mindestgröße von jeweils ca. 4 m² Grundfläche vorweisen. Eine Mindestbreite von 2 m darf nicht unterschritten werden.

Die Reptilienburgen sind jeweils mit einer kleinen Strauchgruppe (mindestens 3 Stück heimische Sträucher) zu hinterpflanzen. Aufkommende Stauden und Gehölze sind im Bereich der Reptilienburgen in 2- bis 3-jährlichem Abstand durch geeignete Pflegemaßnahmen zu entfernen.

Bei Verkrustungen sind die grabbaren Flächen dabei durch geeignete Maßnahmen entsprechend aufzulkern.

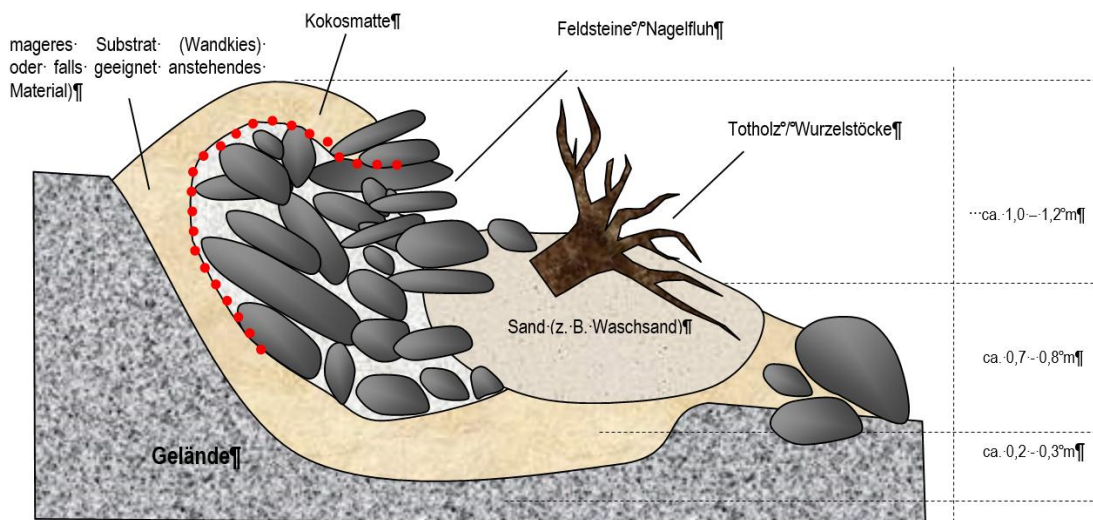


Abb. 26 Schemaskizze Steinriegel struktureller Ausgleich Zauneidechse

8.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Planungsalternativen)

Eine grundsätzliche Alternative ist die Nullvariante. Dies ist jedoch nicht das planerische Ziel der Gemeinde. Entsprechend den Zielen der Raumordnung sind vorhandene Flächenpotentiale im Zusammenhang bebauter Ortsteile möglichst vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Somit gilt es bei der geplanten Neuausweisung die örtlichen Reserveflächen sorgfältig zu prüfen.

Derzeit stehen der Gemeinde keine alternativen Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung.

8.12 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als „technische Verfahren“ bei der Erstellung des Umweltberichtes ist v.a. die Bewertung der Schutzgüter und die Prognose der Umweltauswirkungen zu nennen. Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ. Die Prognose der Eingriffsschwere wurde anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugeordnet: gering, mittel, hoch.

Zur Abschätzung der Art und der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Arten und Biotope werden im weiteren Planungsverlauf Fachgutachten herangezogen.

Folgende Datenquellen wurden zur Erstellung des Umweltberichts verwendet:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bischofswiesen
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Berchtesgadener Land (BayStMLU 2014)
- Artenschutzkartierung Bayern, (LfU 2009)
- Biotopkartierung Bayern (LfU 2010)
- Agrarleitplan für den Regierungsbezirk Oberbayern (Stand 1988)
- BayernAtlas © StMFH
- Rauminformationssystem Bayern (RISBY) © StMWLE
- Hydrologischer Atlas Deutschland © BAfG
- Online-Kartendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt LfU (z. B. Umwelt-Atlas, Informationsdienstüberschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, FIS-Natur Online – FIN-Web)
- Bayerischer Denkmal-Atlas des Landesamts für Denkmalpflege BLfD

- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten (BayStMLU 1978)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Rettenmoser, 2026)
- Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplan Nr. 51 „Ganghoferfeld“, Bischofswiesen (Markus Sichler, Büro für Landschaftsökologie, 2025)
- Gefährdungsanalyse Stangerriegelbach, Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach, Hydrotechnisches Gutachten (Ingenieurbüro aquasoli, 2026)
- Bebauungsplan Ganghoferfeld Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Geogefahren, Gründungsempfehlungen (Dr. Kellerbauer, 2026)
- Immissionsbelastung & Auswirkungen Schallschutzmaßnahmen (Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik C. Hentschel Consult, 2026)
- Antrag auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung / Ausnahme von Verboten nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG (BEGS GmbH, 2026)

Bei der Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren zur Umweltprüfung und die der Zusammenstellung der Angaben sind Schwierigkeiten beim Schutzgut Boden aufgetreten. Entsprechend des Gutachtens (Kellerbauer, 2026) können aktive Auslaugungsprozesse im Untergrund nicht verortet werden.

Ansonsten sind keine Schwierigkeiten technische Lücken oder fehlende Kenntnisse aufgetreten.

8.13 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Gemeinde wird im Rahmen des Monitorings die getroffenen Prognosen, die mit dem städtebaulichen Projekt verbunden sind, überprüfen und erforderlichenfalls Steuerungsmaßnahmen ergreifen. Dies ist erforderlich, um mögliche Abweichungen zwischen den prognostizierten und den tatsächlich eintretenden Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und angemessen darauf reagieren zu können. Insbesondere können so unvorhergesehene Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr, soziale Infrastruktur oder das Ortsbild identifiziert und durch geeignete Maßnahmen korrigiert werden. Das Monitoring dient damit der Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und gewährleistet, dass die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele dauerhaft erreicht werden.

Die Fertigstellung von Außenanlagen und Pflanzmaßnahmen wieder Ortsrandeingrünung ist bis spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des geplanten Gebäudes herzustellen.

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die beabsichtigte Wirkung der Eingrünung nicht erzielt wird. Es empfiehlt sich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in den ersten 3 Jahren nach der Herstellung der Ausgleichsflächen jährlich eine Ortsbesichtigung durchzuführen.

Auf Grund der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine fachgerechte Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Ableitung entlang des Geländewalls im Norden des Plangebiets alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

Innerhalb des Plangebiets liegen Flächen mit einem erhöhten oberflächlichen Abfluss bei Starkregen. Die Abflussbereiche sind deshalb von Ablagerungen oder Barrieren freizuhalten. Die Gemeinde wird deshalb jährlich Ortsbegehungen durchführen.

Der Bebauungsplan setzt für den erforderlichen Schallschutz gegenüber Verkehrsgeräuschemissionen eindeutige Vorgaben fest sowohl für die Lärmschutzwände als auch den baulichen Schallschutz, deren Einhaltung im Zuge der nachfolgenden Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen ist. Ein Monitoring dieser Festsetzungen im klassischen Sinn z.B. durch regelmäßige Lärmmessungen ist nicht erforderlich.

Im Vollzug können schalltechnische Defizite dann entstehen, wenn die Bauausführung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes abweicht. Es ist vorgesehen, im Rahmen der Bauabnahme die Vorgaben zum baulichen Lärmschutz und zur Lärmschutzwand zu prüfen.

8.14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt das Ergebnis der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen / Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter dar, die aus einer Realisierung des städtebaulichen Vorhabens resultieren.

Die Gemeinde Bischofswiesen plant die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Ein- und Mehrfamilienhäusern im Außenbereich, da in zentrumsnähe keine dafür geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Die Planung entspricht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde und dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und berücksichtigt die Ziele des Landschaftsplans.

Artenschutzrechtliche Aspekte stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG kann durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auf Ebene der konkreten Vorhabengenehmigung zu prüfen sind.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der getroffenen Maßnahmen vor.

Die nachfolgende Tabelle zeigt einen Überblick auf über die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter durch das Planungsgebiet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	hoch	gering	gering	mittel
Pflanzen und Tiere	hoch	hoch	mittel	hoch
Fläche	hoch	mittel	gering	mittel
Boden	hoch	hoch	gering	hoch
Oberflächenwasser	hoch	gering	mittel	mittel
Oberflächenwasserabfluss	hoch	gering	gering	mittel
Grundwasser	hoch	mittel	mittel	mittel
Klima/Luft	mittel	gering	gering	gering
Landschaftsbild	hoch	mittel	gering	mittel
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab. 18 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter

Die Tabelle verdeutlicht, dass überwiegend Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten sind.

Am stärksten betroffen durch den Bebauungsplan sind die Schutzgüter Pflanzen/Tiere und Boden. Die Auswirkungen ergeben sich aus den umfangreichen Eingriffen vor allem temporär während der Bauzeit. Vor allem im Hinblick auf kumulierende Vorhaben und erforderliche Maßnahmen kann die Wirkung des Bebauungsplans auf die Schutzgüter z.T. reduziert werden bleibt aber in der Gesamtschau doch hoch.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen Wechselwirkungen. Maßnahmen, die negative Auswirkungen auf ein Schutzgut verringern sollen, können daher gleichzeitig nachteilige Effekte auf ein anderes

Schutzgut haben. So wirkt sich beispielsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand positiv auf das Schutzgut Mensch aus, da sie die Lärmbelastung reduziert. Gleichzeitig kann sie jedoch das Landschaftsbild beeinträchtigen und ist in dieser Hinsicht als nachteilig zu bewerten.

Die Maßgaben des Bebauungsplans berücksichtigen die standörtliche Situation und integrieren die Maßgaben der Fachgutachten.

Für die geplanten Eingriffe des städtebaulichen Vorhabens besteht ein Bedarf von etwa 48.575 Wertpunkten. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Durch die Planung werden gem. §30 BNatSchG geschützte Biotopnutzungstypen sowie besonders geschützte Arten beeinträchtigt. Ein Ausgleich für die beeinträchtigten Flächen kann innerhalb des Plangebiets erbracht werden.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsflächen kann das städtebauliche Vorhaben als umweltverträglich eingestuft werden.

Bischofswiesen, den

.....

Wolfgang Fegg
Erster Bürgermeister

Literatur- und Quellenverzeichnis

Die, in diesem Bebauungsplan verwendeten Abbildungen und Karten wurden, soweit nicht anders angegeben, durch die BEGS GmbH erstellt.

Im Übrigen wurden neben eigenen Erhebungen folgende Quellen zur Erstellung dieser Begründung verwendet.

- Rauminformationssystem RIS-View in Bayern (RISBY)
Auskunftssystem zum Rauminformationssystem der Landes- und Regionalplanung Bayern, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, München
- Bayerischer Denkmal-Atlas
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, München
- Kartendienste der Landesanstalt für Umwelt LfU Bayern
Bayerisches Landesamt für Umwelt, Augsburg
- Regionalplan der Region 18 Süd-Ost-Oberbayern
Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, Stand der letzten Bearbeitung 08.09.2018, 84503 Altötting
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Landkreis Berchtesgadener Land
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 2014
- Beschreibung, Bewertung und Empfindlichkeit der landschaftsökologischen Einheiten
Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München
Stand: 1978
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
Gemeinde Bischofswiesen
- Gefährdungsanalyse Stangerrieglbach, Gewässer 3. Ordnung, ausgebauter Wildbach, Hydrotechnisches Gutachten, Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, 09.03.2026
- Hydrotechnisches Gutachten „Gefährdungsanalyse wild abfließendes Oberflächenwasser“ Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, Vorabzug 10.07.2026
- Bebauungsplan Ganghoferfeld. Gemeinde Bischofswiesen, Baugrundverhältnisse und Bodenkennwerte, Geogefahren, Gründungsempfehlung, Ergänzung Empfehlung zur Geländeauffüllung, Dr. Stefan Kellerbauer, Marktschellenberg, 06.11.2024, ergänzt 25.07.2026

Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Rettenmoser, Bayer. Gmain, 08.11.2025
- Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplan Nr. 51 „Ganghoferfeld“, Bischofswiesen, Markus Sichler, Büro für Landschaftsökologie, Übersee, 29.07.2025
- Beiplan: Vegetationskartierung, BEGS GmbH, Juli 2026, auf Grundlage der Erfassung und Bewertung Biotop- und Nutzungstypen Bebauungsplan Nr. 51 „Ganghoferfeld“, Bischofswiesen, Markus Sichler, Büro für Landschaftsökologie, Übersee
- Gefährdungsanalyse Stangerrieglbach, Gewässer III. Ordnung, ausgebauter Wildbach, Hydrotechnisches Gutachten, Ingenieurbüro aquasoli, Siegsdorf, 09.03.2026)
- Hydrotechnisches Gutachten „Gefährdungsanalyse wild abfließendes Oberflächenwasser“ Aquasoli Ingenieurbüro, Siegsdorf, Vorabzug 10.07.2026
- Bebauungsplan Ganghoferfeld Baugrundverhältnisse und Bodenkenwerte, Geogefahren, Gründungsempfehlungen, Dr. Kellerbauer, Marktschellenberg, 06.11.2024, ergänzt 25.07.2026
- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Bericht 1040-26/V01-2, 21.04.2026