Gemeinde Schönau a. Königssee

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnanlage am Danklweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG 04.06.2022

Auftraggeber: Gemeinde Schönau a. Königssee

Bearbeiter: Bernhard Hohmann, Landschaftsarchitekt / Stadtplaner

für die Arbeitsgemeinschaft:

peter bohn + assoziierte
gesellschaft von architekten mbh
roßmarkt 6
d 80331 münchen
+49 (0)89 24 29 24 90
mail@peterbohn.com
www.peterbohn.com

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

Gemeinde Schönau a. Königssee, vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnanlage am Danklweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass, Erforderlichkeit, Verfahren 1
2 Beschreibung des Plangebietes 3
2.1 Lage und Geltungsbereich 3
2.2 Städtebauliche Situation 6
2.3 Verkehrserschließung 7
2.4 Technische Infrastruktur 7
2.5 Naturräumliche Belange 9
2.5.1 Boden 9
2.5.2 Wasser 12
2.5.3 Klima und Luft 14
2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften 15
2.5.5 Landschaft- und Ortsbild 17
2.5.6 Mensch 19
2.5.7 Kultur- und Sachgüter 19
2.6 Geltendes Planungsrecht 19
3 Übergeordnete Planungen 20
3.1 Ziele der Raumordnung 20
3.2 Flächennutzungsplan 21
3.3 Sonstige Planwerke 26
3.4 Angrenzende Bebauungspläne 26
4 Vorhabenbeschreibung, Ziele der Planung und Planungsgedanke 27
4.1 Vorhabenbeschreibung 27
4.2 Planungsziele und Planungsgedanke 28
5 Begründung der Festsetzungen 33
5.1 Art der baulichen Nutzung 33
5.2 Maß der baulichen Nutzung 34
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 35
5.4 Bauweise, Abstandsflächen 35
5.5 Verkehrsflächen 36
5.6 Grünordnung 36
5.7 Höhenlage Gelände 38
5.8 Artenschutz 38
5.9 Ausgleich gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG 39
5.10 Immissionsschutz 39
5.11 Sonstige Festsetzungen 40

6 Auswirkungen des Bebauungsplans 42
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz 42
6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten 47
6.3 Auswirkungen auf den Verkehr 48
6.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung 49
6.5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz 49
6.6 Städtebauliche Auswirkungen 49

ANLAGEN

- Anlage 1: Vegetationsbestand, Plan und Erläuterung, Büro f. Landschaftsökologie Dipl. Biol. Sichler mit planungsbüro hohmann steinert, Erläuterung v. 20.12.2021, Plan v. 12.01.2022 ergänzt 17.05.2022
- Anlage 2: saP-Vorabschätzung, Mag. Wegscheider, Biologe, v. 16.10.2021 sowie Herpetologische Potentialabschätzung v. 02.02.2022
- Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan für die Wohnanlage am Danklweg, ACCON GmbH v. 07.04.2022
- Anlage 4: Empfehlung zur schadlosen Beseitigung der Niederschlagswässer beim BV Wohnprojekt Danklweg, Dr. Kellerbauer v. 14.03.2022
- Anlage 5: Geruchsimmissionsgutachten, ACCON GmbH v. 17.05.2022

Gemeinde Schönau a. Königssee, vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Wohnanlage am Danklweg“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung

1 ANLASS, ERFORDERLICHKEIT, VERFAHREN

Die Gemeinde Schönau a. Königssee plant die Schaffung von Baurecht für dringend benötigten Wohnraum im Gemeindegebiet.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der Gemeinde ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, der den gemeindlichen Entwicklungszielen entspricht. Geplant ist die Errichtung von fünf Doppelhäusern sowie vier Mehrfamilienhäusern. Ergebnis der durchgeführten Bedarfsermittlung war, dass ein hinreichender Bedarf an Wohnraum besteht. Die Gemeinde hat sich entschlossen die komplette Abwicklung des Projektes mit einem Partner durchzuführen, dass den gemeindlichen Entwicklungszielen entspricht.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13 b BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben:

Voraussetzung / Ausschlusskriterium	**erfüllt (ja/nein)**
Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern	ja
Erläuterung: Die Grundstücksfläche des Vorhabengebietes liegt bei ca. 6.200 m². Die zulässige Grundfläche liegt demnach zwangsläufig unter 10.000 m². Weitere Bebauungspläne, die im räumlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.	
Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet	ja
Erläuterung: Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA). Im Zuge der Feinsteuerung wird das allgemeine Wohngebiet durch Festsetzungen so angepasst, dass Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind. Das zugrunde liegende Vorhaben dient der Verwirklichung von Wohnnutzung.	
Anschluss an im Zusammenhang bebauten Ortsteil	ja
Erläuterung: Das Vorhabengebiet befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich. Die, an den Geltungsbereich angrenzende Bebauung östlich der Gemeindeverbindungsstraße „Duftberg“ ist hinsichtlich der Einordnung von Innen- oder Außenbereich ein Grenzfall. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei dieser Bebauung im Süden/Osten des Vorhabengebietes um einen Siedlungssplitter im Außenbereich handelt. Die Einordnung spielt jedoch für die Bewertung der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB keine Rolle, da der Geltungsbereich an den, im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Westen der Gemeindeverbindungsstraße anschließt. Einschließlich Gehweg weist die Straße Duftberg eine Breite von nur knapp 7 m auf. Abbiegespuren oder ähnliche verbreiternde Einrichtungen sind nicht vorhanden. Auch aufgrund des	

beleuchteten Gehweges sowie des geringen Querschnittes vermittelt die Straße den Eindruck einer Erschließungsstraße innerhalb eines Quartieres und steht in städtebaulich funktionalem Zusammenhang mit der umgebenden Bebauung. Im bebauten Bereich (südlich des Danklweges sowie im Bereich der Straße „Gänsgrube im Norden“ ähnelt sich die Bebauung westlich und östlich der Straße derart, dass der Eindruck der Zusammengehörigkeit beider Straßenseiten entsteht.
Die Straße verfügt auch nicht über Querungshilfen oder Lichtsignalanlagen, die die Straßenwirkung verstärken würden. Die Straße ist überdies auf max. 30 km/h beschränkt. Eine trennende Wirkung besitzt die Straße „Duftberg“ daher nicht. Die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung von ca. 1.700 Kfz/Tag unterstreicht den Eindruck der verbindenden Wirkung noch zusätzlich.

Es bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (=die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).	nein

Erläuterung:
Das nächstgelegene FFH- bzw. Vogelschutzgebiet (Extensivwiesen in der Ramsau) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km in nordwestlicher Richtung.
Auswirkungen auf dieses Gebiet können aufgrund des Abstandes und der im Vorhabengebiet zulässigen Nutzung ausgeschlossen werden.

Es bestehen Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.	nein

Erläuterung:
Mit dem Bebauungsplan werden keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG begründet.
Es sind keine Nutzungen zulässig, die schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auslösen können.

Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.	nein

Erläuterung:
Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen.
Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Grundflächenschwelle von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgt vor dem 31.12.2022	ja

Erläuterung:
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 21.09.2021 gefasst. Mit einem Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2024 ist zu rechnen.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich im Westen des Gemeindegebiets östlich des Schneiderwaldes. Es ist im Westen begrenzt durch die Gemeindeverbindungsstraße „Duftberg“ und im Süden durch den Danklweg.

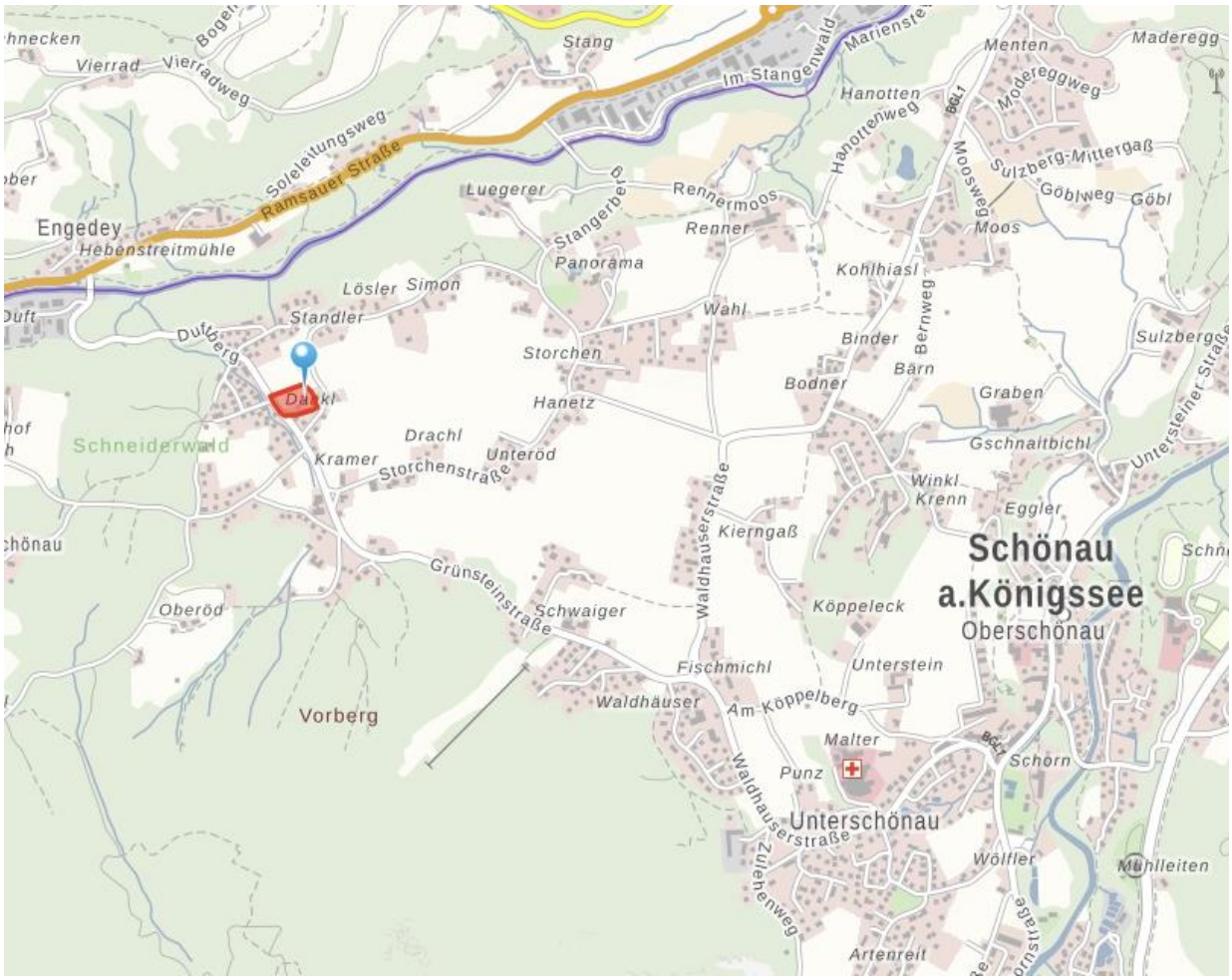


Abb. 1: Lage Plangebiet (in Rot), Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung (BayernAtlasPlus, abgerufen am 25.04.2022)

Das Vorhabengebiet (s. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 325/13 Gemarkung Schönau. Im Osten des Grundstücks erfolgt eine Grundstücksabtretung zugunsten der Flurnummer 298 mit einer Fläche von ca. 94 m².



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich Vorhabengebiet (graue Linie); Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung November 2021

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Vorhabengebietes in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Abb. 3) einbezogen. Die einbezogenen Grundstücke sind dem Vorhabengebiet flächenmäßig untergeordnet und stellen eine sachnotwendige Ergänzung zu diesem dar.
Der Bebauungsplan umfasst zusätzlich die Grundstücke Fl.Nrn. 303/4 (Teilfläche, Danklweg) und 1039 (Teilfläche, Duftberg).



Abb. 3: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan (in Rot) (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 25.04.2022)

Landwirtschaftliche Nutzflächen werden für die Planung nur in Randbereichen in Anspruch genommen. Durch die Planumsetzung gehen ca. 2.700 m² landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Die weiteren Flächen sind bebaut bzw. gärtnerisch genutzt. In der Gesamtschau der landwirtschaftlichen Nutzflächen im näheren Umfeld scheint der Flächenentzug durch die Planung in Abwägung zur Wohnraumschaffung in dichter Bauweise noch vertretbar, insbesondere da ein Anteil der Vorhabensflächen auch Baubestand aufweist.

Planungsgrundlage ist dabei eine Vermessung durch das Büro für Vermessung Dieter Potschka, v. 12.11.2021 (s.Abb. 4). Das Plangebiet weist eine stark bewegte Topographie auf.
Die Erschließungsstraße „Duftberg“ (Gehweg) liegt im Norden des Plangebietes bei 637,5 m ü.NN und steigt in Richtung Süden auf ca. 639 m ü.NN an. In diesem Bereich mündet der Danklweg der in Richtung Osten um rund 4 m auf 635 m ü.NN abfällt.
Neben dieser großflächigeren topographischen Situation liegt auf dem Plangrundstück selbst eine bis zu 4 m hohe und steile Böschung im Südwesten. Diese ist auf einen Erdfall zurückzuführen. Das vorhandene Gelände erfordert in der Planumsetzung starke Veränderungen, insbesondere auch aufgrund der Erschließung mit einer gemeinsamen Tiefgarage.



Abb. 4: Auszug Vermessung Büro für Vermessung Dieter Potschka, v. 12.11.2021

Auf dem Vorhabengrundstück befindet sich ein Mehrparteienwohnhaus mit Nebengebäude. Das Gebäude erfüllt die Anforderungen zeitgemäßer Wohnsituationen nicht mehr und wird im Zuge der Planumsetzung abgebrochen.

In fußläufiger Entfernung befinden sich ein Anschluss an den ÖPNV sowie ein Nahversorger.

2.2 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet selbst ist mit einem Mehrparteienwohnhaus mit zugehörigem Garagennebengebäude bestanden. Die L-Form des Baubestandes erinnert dabei an eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die sonstige Gestaltung des Baukörpers unterstreicht diesen Eindruck nicht. Aufgrund der Bausubstanz wird die Bestandsbebauung abgebrochen.

Das Plangebiet grenzt im Westen an eine vorhandene Siedlungsbebauung an. Hier herrscht eine kleinteilige Wohnbebauung vor, die vorwiegend aus zweigeschossigen Einzelhäusern mit flach geneigten Satteldächern besteht. Vereinzelt ist die Wohnbebauung durchmischt mit Beherbergungsbetrieben (Pension, Gästehaus).

Im Osten befindet sich ein kleiner, bäuerlicher landwirtschaftlicher Betrieb, das Danklehen. Im Westen liegt ein kleiner Nahversorgungseinzelhandel (nah & gut) in einem ortstypischen Gebäude.



Abb. 5: Blick auf das Plangebiet von Süden aus (Quelle: BayernAtlasPlus, abgerufen am 26.04.2022)

2.3 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung erfolgt im Plangebiet durch die Gemeindeverbindungsstraße „Duftberg“. Diese führt im Südosten Richtung Dorfmitte / Königssee und im Norden in Richtung der Nachbargemeinden Ramsau, Bischofswiesen und Berchtesgaden. Die Gemeindeverbindungsstraßen weist Verkehrszahlen von ca. 1.700 Kfz/tag auf und ist entsprechend leistungsfähig. Der Querschnitt liegt im Planumgriff bei rund 7 m. Ostseitig liegt ein beleuchteter Gehweg.

Von der Straße Duftberg zweigt im Süden des Plangebietes der Danklweg nach Osten ab. Der Danklweg mündet im Osten in die Löslerstraße. Die Haupterschließungsfunktion der vorhandenen Bebauung erfolgt über die Löslerstraße. Über den Danklweg sind neben den Vorhabensgrundstück derzeit nur die Grundstücke Duftberg 12 sowie teilweise Löslerstraße 12 erschlossen. Der derzeit nur rund 3 m breite Danklweg wird im Zuge der Planumsetzung auf 5,5 m bis zur geplanten Zufahrt verbreitert.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Im Süden befindet sich der Haltepunkt Bärenstüberl der Buslinie. Der Haltepunkt ist über den beleuchteten Gehweg auf kurzem Wege zu erreichen. Die ÖPNV-Verbindung wird verbessert und weist künftig eine 15-Minuten-Taktung in die Fahrtrichtungen Bahnhof Berchtesgaden und Königssee auf.

2.4 Technische Infrastruktur

Abwasser/ Kanalanschluss
In der Straße Duftberg befindet sich ein Regenwasserkanal. Im Danklweg und ebenfalls im Duftberg liegt der Schmutzwasserkanal. Es liegt ein Trennsystem vor.

Hausanschlüsse sind im Plangebiet zum Teil bereits vorhanden – müssen aber im Zuge der Planumsetzung an die geplante Bebauung abgepasst werden.

Niederschlagswasserbeseitigung
Eine Beeinflussung des unmittelbar unter dem Gebäude anstehenden Baugrundes durch versickerndes Oberflächenwasser ist bei normalem Grundwasserstand nicht gegeben. Das unter den Schotterablagerungen vorhanden gipsführende Haselgebirge kann jedoch ausgelaugt werden. Es existieren auf dem Plangrundstück sowie im näheren Umfeld zahlreiche Dolinen bzw. Erdfälle, welche alle auf Auslaugung von Gips im Untergrund zurückzuführen sind. Aus diesem Grunde wurde durch Herrn Dr. Kellerbauer empfohlen (s. Anlage), dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht erfolgen soll, um die Auslaugungsprozesse nicht zu beschleunigen. Es soll eine Einleitung in den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgen.
Eine Detailplanung ist jeweils zur Bauvorlage zu erarbeiten. Das Entwässerungskonzept ist mit der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.

Bereits auf Bebauungsplanebene wurde das Grobkonzept erarbeitet. Es besteht aus einem System aus offenen Rinnen, die parallel zur inneren Erschließung geführt wird. Die Rinnen münden in einem Sedimentationsbecken, das an einen Retentionsspeicher angeschlossen ist. Aus diesem Heraus erfolgt der Anschluss an den gemeindlichen Regenwasserkanal.

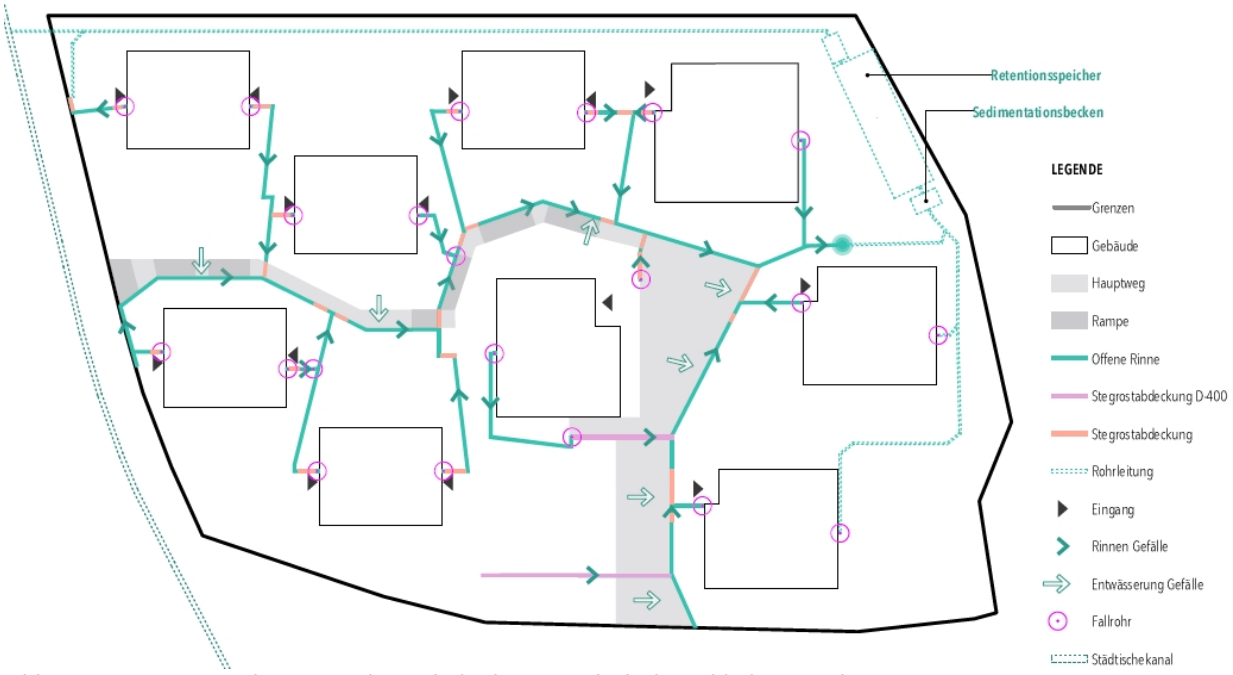


Abb. 6: Entwässerungskonzept, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

Trinkwasser/ Brauchwasser / Löschwasser
Entlang der Duftbergstraß bis Löslerstraße 73 , abzweigend Löslerstraße, verläuft eine Hauptversorgungsleitung DN 250. Die Hauptversorgungsleitung in der Duftbergstraße, ab Löslerstraße 73, verringert sich auf DN 150. Eine ausreichende Trinkwasserversorgung ist sichergestellt.
In unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets befinden sich 2 Hydranten, angebunden an eine Wasserleitung DN 250. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch Anschluss an das zentrale Versorgungssystem der Gemeinde sichergestellt. Anschlussmöglichkeiten sind aufgrund des Baubestandes gegeben. Die Hausanschlüsse müssen im Zuge der Planumsetzung an die geplante Bebauung angepasst werden Durch die geplanten Nutzungen ist mit Bedarfssteigerungen zu rechnen. Etwaig erforderliche Bedarfssteigerungen sind frühzeitig mit der

örtlichen Wasserversorgung abzustimmen. Trinkwasserversorger ist die Gemeinde Schönau a. Königssee.
Die Löschwasserversorgung ist zudem mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Energieversorgung
Die Versorgung erfolgt durch Anschluss an das Leitungsnetz der Bayernwerk AG. Der Strombedarf ist mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Kommunale Abfallwirtschaft
Die Abfallbeseitigung (Restmüll, Biomüll, Papier, „Gelber Sack“) wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.
Ein Wertstoffhof befindet sich in nächster Nähe im Gewerbegebiet Duftgütl in ca. 700 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Das Gebiet ist somit ausreichend versorgt. Die Errichtung einer Wertstoffsammelstelle im Plangebiet erfolgt nicht.

Breitbandversorgung
Für das Plangebiet ist eine Versorgung mit einer Bandbreite von mind. 30 Mbit/s (Download) vorgesehen.

2.5 Naturräumliche Belange

Auch bei der Planaufstellung gem. § 13 b BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen.
Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz ist dem Kapitel 6.5 zu entnehmen.

2.5.1 Boden

Im Plangebiet dominiert die geologische Einheit der pleistozänen bis holozänen Murablagerung. Vorherrschendes Gestein ist Kies bis Blöcke (sandig bis schluffig) bis Schluff (tonig bis sandig, kiesig bis blockig) und Holzreste.
Als Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) anzutreffen (*BayernAtlas/Umwelt*). Seltene Böden (z.B. Moorböden) liegen nicht innerhalb des Plangebietes (*FISNatur*).
Genauere Angaben macht die Empfehlung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Dr. Kellerbauer (*s. Anlage*). Demzufolge steht das geplante Baugebiet Danklweg auf spätwürmzeitlichen Schottern der Schönauer Hochebene. Unter diesen Schotterablagerungen steht gipsführendes, ausgelaugtes Haselgebirge an. Der Abhang zur Ramsauer Ache nördlich des Plangebietes wird von Hangschutt gebildet. Auf Höhe der Gänsgrube (nördlich an Baugebiet anschließend) und auch am Duftberg (unmittelbar westlich des geplanten Vorhabens) steht im Untergrund mit großer Wahrscheinlichkeit Rückstandston an. Hier besteht der oberflächliche Hangschutt aus lehmigen, tonig schluffigen Ablagerungen, welche sich mit den Schottern der Schönauer Schotterebene vermischt haben.

Es wird nachfolgend die Leistungsfähigkeit der natürlichen Bodenfunktionen im Geltungsbereich anhand der Bodenschätzung (*abgerufen am 26.04.2022 BayernAtlas – plus*) bewertet.
Der westliche Randbereich ist in der Bodenschätzung nicht erfasst.
Großflächig sind für das Bebauungsplangebiet Danklweg folgende Daten erfasst:

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand(lS)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(I)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (1)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	60
Acker-/ Grünlandzahl	50
Sonstige Angaben	

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen.

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)
Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 3 (mittel)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **mittlere Gesamtbewertung** (Wertklasse 3) für große Flächen des Baugebietes.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes sind folgende Daten erfasst:

Bodenschätzungsflächen	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands-/ Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsart/ Klimastufe/ Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b) - Wasserstufe (1)
Boden-/ Grünlandgrundzahl	63
Acker-/ Grünlandzahl	58
Sonstige Angaben	

Gemäß des Leitfadens „das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz von 2003 ergibt sich folgende Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen.

Standortpotential	Wertklasse 3 (mittel)
Retentionsvermögen	Wertklasse 4 (hoch)

Ertragsfähigkeit	Wertklasse 3 (mittel)
Rückhaltevermögen	Wertklasse 4 (hoch)

Aus der Matrix des Leitfadens ergibt sich eine **hohe Gesamtbewertung** (Wertklasse 4) für den nördlichen Randstreifen des Baugebietes.

Aufgrund der Geologie ist im Plangebiet mit **Naturgefahren** zu rechnen. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Gefahrenhinweisbereich für Erdfälle/ Dolinen ausgewiesen (*BayernAtlas/Naturgefahren*). Es existieren auch im näheren Umfeld zahlreiche Dolinen bzw. Erdfälle, welche alle auf Auslaugung von Gips im Untergrund zurückzuführen sind. Derartige Auslaugungsstrukturen führen zu einer Setzung eventueller oberflächlich anstehender, tragfähiger Schichten. Das Auftreten von Gebäudeschäden und Schäden an der Infrastruktur ist möglich (Empfehlung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Dr. Kellerbauer (*s. Anlage)).*

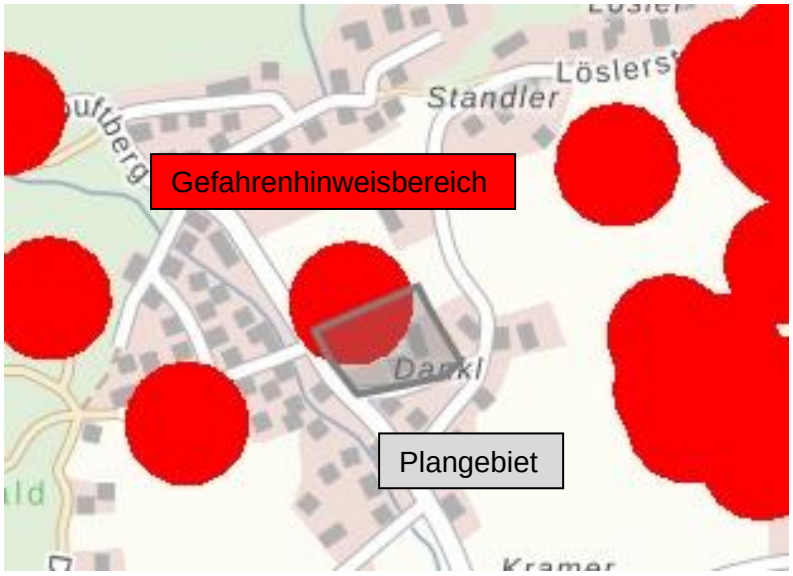


Abb. 7: Gefahrenhinweisbereich Doline, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 26.04.2022

Eine Belastung der Böden durch Reifenabrieb, Korrosion, Frostschutzmittel, Tropfverluste von Ölen und Treibstoffen sowie Streusalz im Winter ist in den Randbereichen der, das Plangebiet umgrenzenden Straßen (Duftberg, Danklweg) zu erwarten, da es sich bei der Straße „Duftberg“ um einen Zubringer zur B 305 handelt.
Im Bereich der bereits versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im südlichen Planbereich kann von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen (Puffer-, Filter-, Speicher- und Lebensraumfunktion) ausgegangen werden.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) im Norden des Plangebietes kann es kleinflächig zu Stoffeinträgen in den Boden kommen. Nitratbelastete Gebiete sind jedoch auch in der näheren Umgebung nicht ausgewiesen.
Ebenso sind im Plangebiet keine erosionsgefährdeten Flächen (Wasser, Wind) dargestellt (*Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft, 2021*).
Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (*ABuDIS*) ist eine Altablagerung (17200009) für Schönau in Form einer seit 1973 stillgelegten und sanierten Deponie für Bauschutt und Hausmüll verzeichnet. Diese Fläche wird forstwirtschaftlich genutzt und liegt außerhalb des Plangebietes.
Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze befinden sich nicht im Plangebiet und der näheren Umgebung (*BayernAtlas/Regionalplanung*).

2.5.2 Wasser

Die Ramsauer Ache als Fließgewässer 3. Ordnung fließt in etwa 300 m Entfernung nördlich am Plangebiet vorbei. Gemäß Gewässerstrukturkartierung von 2017 wird dieser Abschnitt mit 2 (gering verändert = blau) bis 3 (mäßig verändert = grün) bewertet (*BayernAtlas/Umwelt*).

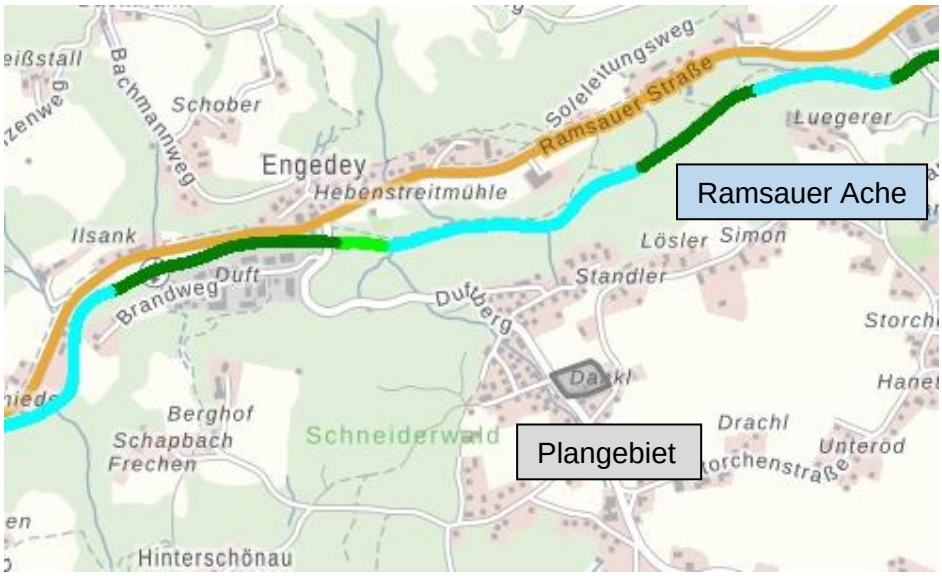


Abb. 8: Gewässerstrukturkartierung der Ramsauer Ache, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 26.04.2022

An der Oberkante des wasserstauenden Rückstandstones (ausgelaugtes Haselgebirge) treten zahlreiche Quellen am Abhang zur Ramsauer Ache auf. Diese bilden einen undeutlichen Quellhorizont. Unter diesem Quellhorizont ist der tonig-schluffige Boden immer wassergesättigt und neigt zu Hangrutschungen.
Bei der Gänsgrube nördlich des Plangebietes ist ein natürlicher Weiher vorhanden, welcher aus einigen Quellen gespeist wird, die im Abhang von der Hangkante zur Gänsgrube austreten (Empfehlung zur Niederschlagswasserbeseitigung, Dr. Kellerbauer (*s. Anlage)).*

Die grünen Bereiche sind als wassersensible Bereiche ausgewiesen. Hier ist eine Beeinflussung durch Oberflächenwasser anzunehmen. Das Bebauungsplangebiet Danklweg liegt nicht innerhalb wassersensibler Bereiche.



Abb. 9: Wassersensible Bereiche im Umfeld des Plangebietes, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 26.04.2022

Das Plangebiet liegt auch nicht innerhalb von gesetzlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.
Das Projektgebiet befindet sich auch nicht innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Um Schönau liegen jedoch einige Trinkwasserschutzgebiete (*BayernAtlas/Umwelt*).

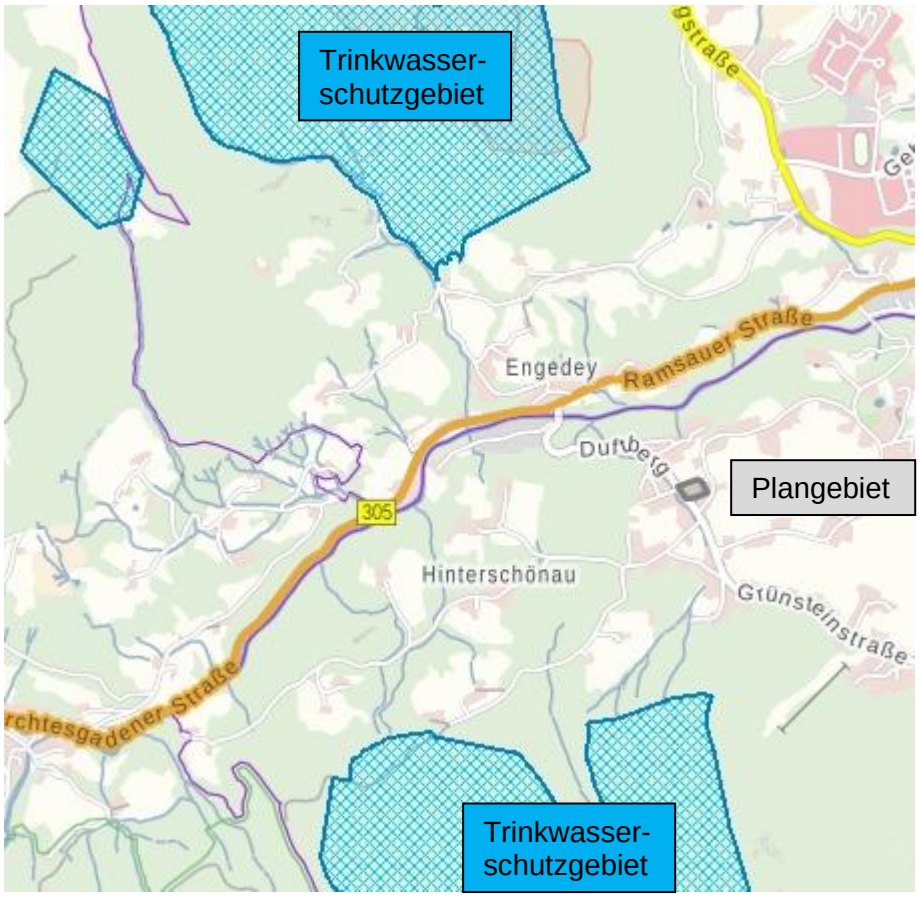


Abb. 10: Trinkwasserschutzgebiete im Umfeld des Plangebietes, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 26.04.2022

Vorranggebiete oder Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung und Hochwasserschutz sind nicht ausgewiesen (*BayernAtlas/Regionalplanung*).
Hochwassergefahrenflächen für ein häufiges (HQhäufig), ein hundertjähriges (HQ100) und ein seltenes (HQextrem) Hochwasser sind von der Planung nicht betroffen und befinden sich auch nicht in der näheren Umgebung (*BayernAtlas/Umwelt*).

Zum Grundwasser können keine genauen Angaben gemacht werden. Es ist jedoch aufgrund der Nähe zur Ramsauer Ache mit einem relativ hohen Grundwasserstand zu rechnen. Da im Plangebiet Schotter vorherrschend ist (siehe Kapitel Boden), ist mit einer hohen Durchlässigkeit dieser Schichten und somit generell mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Beeinträchtigungen der Grundwasserversickerung sind durch die versiegelten Siedlungs- und Verkehrsflächen im südlichen Bereich des Plangebietes anzunehmen.

2.5.3 Klima und Luft

Die Luftqualität ist für Schönau am Königsee von besonderer Bedeutung, da es sich um einen anerkannten heilklimatischen Kurort handelt.
Ein klimatisch bedeutsames Element stellt die nördlich verlaufende Ramsauer Ache dar, die die Kaltluft von den Bergen in die besiedelten Bereiche transportiert.
Nördlich, westlich und südlich des Plangebietes erstrecken sich ausgedehnte Waldflächen, die wichtig für die Frischluftproduktion sind.

Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes stellt eine Komponente für die Frischluftproduktion und Verbesserung des Mikroklimas im besiedelten Bereich dar. Es schließen sich im nördlichen Plangebiet Grünlandflächen an, die für die Kaltluftproduktion von Bedeutung sind. Die

Siedlungs- und Verkehrsflächen sind klimatisch ohne positive Bedeutung. Sie fungieren eher als Wärmeinseln, da auf den versiegelten Bereichen mit einer verstärkten Aufheizung zu rechnen ist.

Vorbelastungen hinsichtlich der Luftqualität sind durch den angrenzenden Straßenverkehr zu vermuten, da das Projektgebiet von zwei Straßen (Duftberg, Danklweg) umschlossen wird und die Straße „Duftberg“ als Zubringer zur B 305 gesehen werden kann.

2.5.4 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Projektgebiet ist von Siedlungs- und Verkehrsflächen (Wohnbebauung) mit privat genutzten Rasenflächen im Süden, artenreichen Flachland-Mähwiesen im Zentralbereich und mehrschürig genutztes Intensivgrünland im Norden geprägt. Der Vegetationsbestand wurde durch das Büro für Landschaftsökologie, Dipl.Biol. M. Sichler am 24.11.2021 aufgenommen. Aufgrund des Zeitpunktes der Aufnahme erfolgte eine Nachkartierung am 12.05.2022. Hier wurde festgestellt, dass die Gartenflächen im Nahbereich der Gebäude auf einer Fläche von 790 m² als artenreiche Flachland-Mähwiesen anzusprechen sind, die nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind. Der Biotoptyp kann ausgeglichen werden (s. Kap. 5.9). Damit sind die Voraussetzungen des Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG erfüllt.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt daher hiermit parallel ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des Art. 23 BayNatSchG.

Die nördlich und westlich gelegenen Waldbereiche sind als Waldgebiete mit Funktionen ausgewiesen sind, wie z.B. Bodenschutz (braun)- oder Erholungswald (blau) (*Waldfunktionskartierung, 1999*).



Abb. 11: Waldfunktionsplan, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 26.04.2022

Mit dem Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund der vorhandenen Strukturen nicht zu rechnen (*Biologe Toni Wegscheider, 02.02.2022, s. Anlage*).

Für die vorhandenen Gebäude wurde eine saP-Vorabschätzung für Fledermäuse und Gebäudebrüter vorgenommen. Weder im Inneren noch an den Außenseiten der Gebäude wurden Hinweise auf Fledermäuse gefunden.
Die Gebäude bieten jedoch einige Strukturen für potentielle Brutplätze für gebäudebrütende Vögel. An beiden Gebäuden wurden jedoch keinerlei Hinweise auf eine frühere Bruttätigkeit gefunden.
Die Eignung der vorhandenen Bäume als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse oder holzbewohnende Käfer ist ebenfalls gering (*Biologe Toni Wegscheider, 16.10.2021, s. Anlage*).

Das Plangebiet liegt innerhalb des Biosphärenreservates „Berchtesgadener Land“ (UNESCO-BR-0001) in der Zone 3 (Entwicklungszone).
Weitere Schutzgebiete des Naturschutzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Landschaftsschutzgebiete) werden von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt und befinden sich auch nicht in der Nähe (*BayernAtlas/Umwelt*).

Das konkrete Plangebiet berührt keine biotopkartierten Flächen der Amtlichen Bayerischen Biotopkartierung. Es befinden sich jedoch einige in der Umgebung:

A8343-0177	Hecken und Dolinengehölze Schönau West
A8343-0173	Auwälder an der Ramsauer Ach vom Wimbach bis Gemeindegrenze

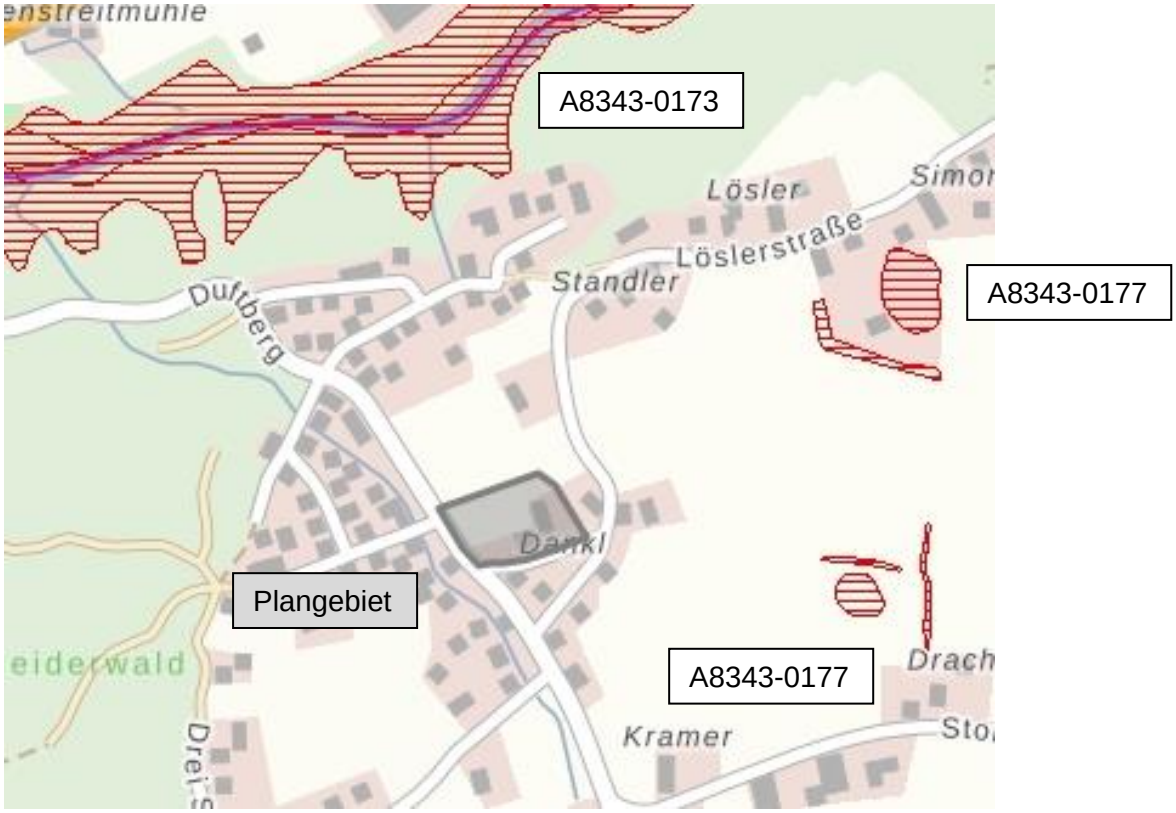


Abb. 12: Flächen der amtlich bayerischen Biotopkartierung, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 28.04.2022

Es sind großflächig verkehrsarme Räume der Kategorie A (>200 km²) in der näheren Umgebung und auch konkret im nördlichen Bereich des Plangebietes (Grünland) ausgewiesen. Nördlich der Ramsauer Ache schließen sich verkehrsarme Räume der Kategorie D (50 – 100 km²) an (*FISNatur*).

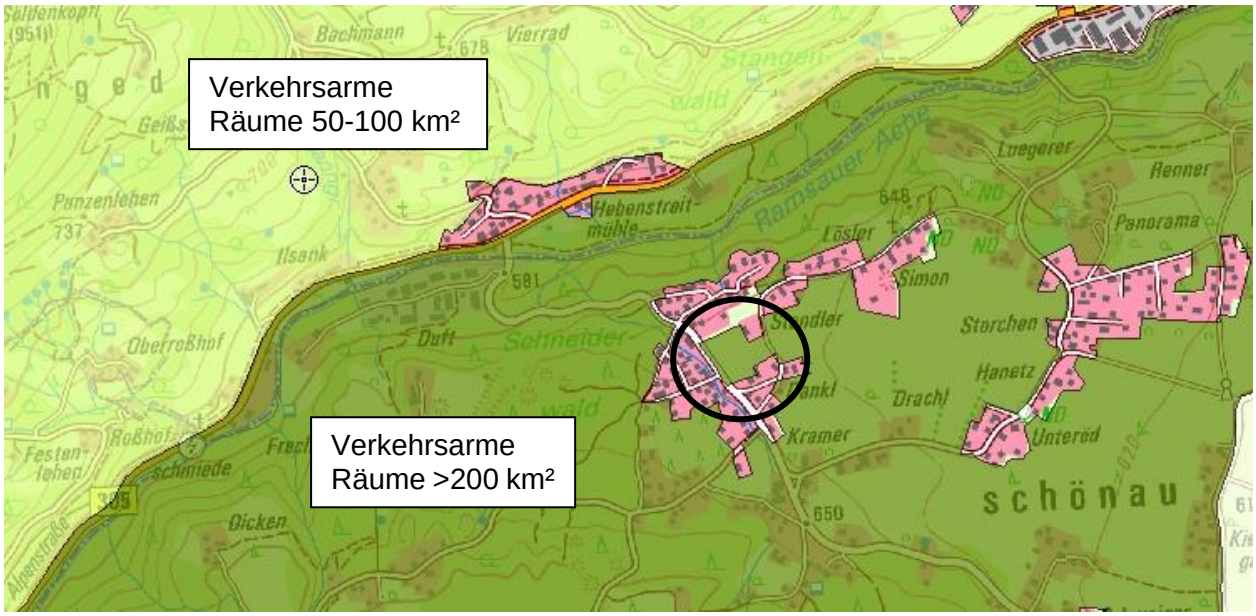


Abb. 13: Großflächig verkehrsarme Räume, FIS-Natur, LfU, abgerufen am 30.04.2022

2.5.5 Landschaft- und Ortsbild

Schönau liegt innerhalb der Naturraum-Einheit „Berchtesgadener Alpen“ innerhalb der Naturraum-Untereinheit „Berchtesgadener Becken“ (*FISNatur*). Der Ort liegt landschaftlich reizvoll eingebettet in den Berchtesgadener Alpen. Die landschaftliche Hauptattraktion stellt der Königsee dar, der jedes Jahr von vielen Touristen besucht wird.

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Der Ort wird jedoch von mehreren landschaftlichen Vorbehaltsgebieten umgrenzt:

Im Süden: Nr. 03 „Hochkalter, Watzmann und Steinernes Meer“
Im Osten und Norden: Nr. 02 „Untersberg und Randbereiche östlich von Berchtesgaden“
Im Westen: Nr. 01 „Reiter Alm und Lattengebirge“

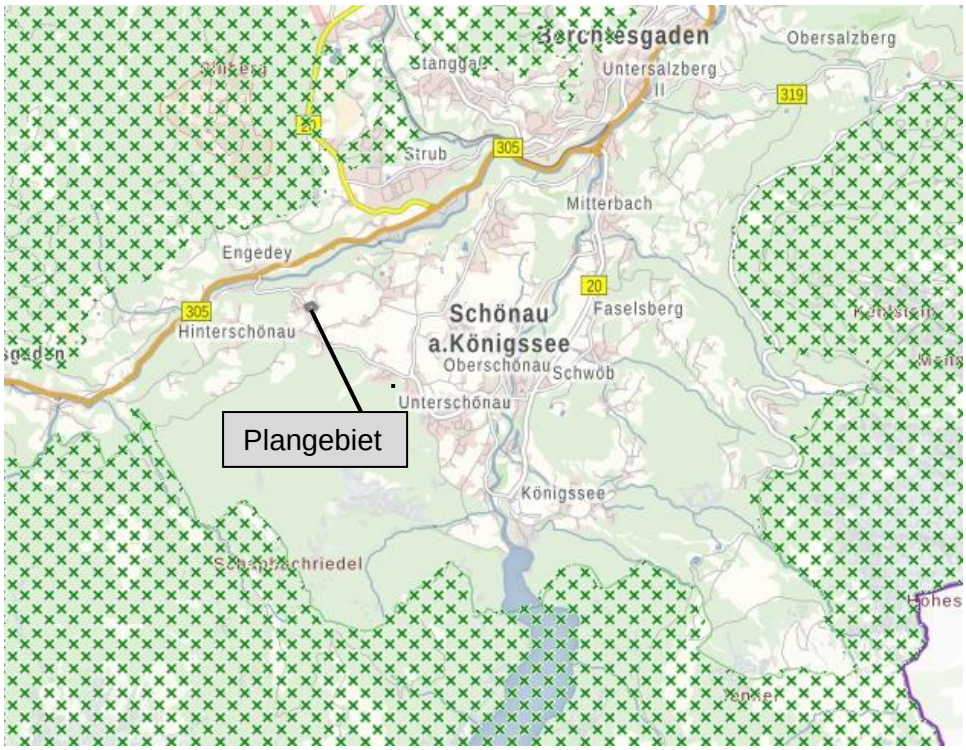


Abb. 14: Landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Planumfeld, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 27.04.2022

Die Waldgebiete unmittelbar nördlich und westlich des Plangebietes sind gemäß Waldfunktionskartierung als Erholungswald ausgewiesen.

Die Gegend ist durch etliche Wander- und Radwege für den Tourismus und die Naherholung erschlossen. Nördlich des Plangebietes (In der Gänsgrube) verläuft der Alpenweitwanderweg 2, der gleichzeitig als örtlicher Wanderweg der Gemeinde Schönau ausgewiesen ist. Unmittelbar östlich des Projektgebietes (Löslerstraße) verläuft der Radweg „Berchtesgadener Radstern West-Hintersee“ und Mountainbikeweg Tour 7 (Kühroint über Schönau) (*BayernAtlas/Freizeit*).

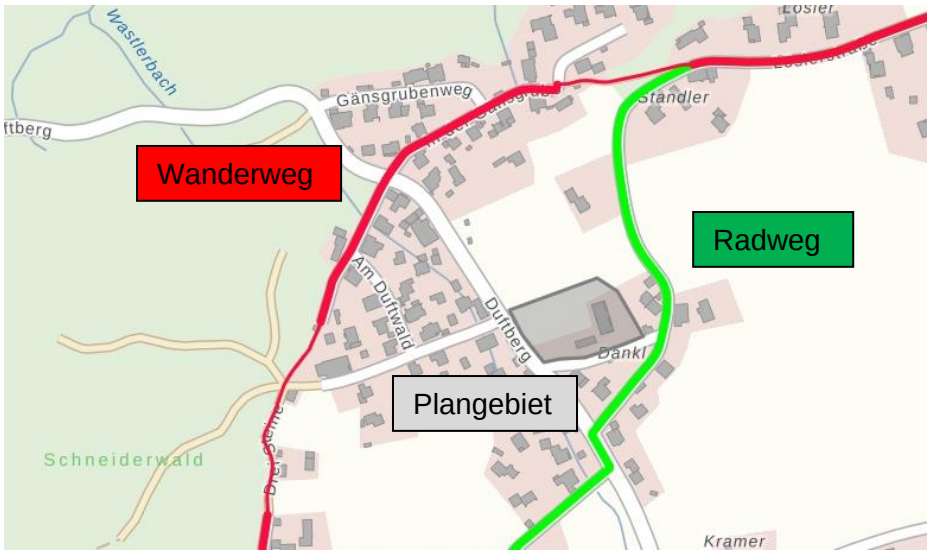


Abb. 15: Rad- und Wanderwegenetz im Planumfeld, BayernAtlas Plus der bayerischen Vermessungsverwaltung, abgerufen am 27.04.2022

Das Landschafts- und Ortsbild des konkreten Bebauungsplangebietes ist im Süden geprägt von Siedlungsflächen mit dazugehörigen Rasen- und Gehölzstrukturen. Der Norden wird von intensiv genutztem Grünland dominiert.

Das Relief innerhalb des geplanten Bebauungsgebietes ist relativ eben. Nördlich zur Gänsgrube hin und weiter nördlich zur Ramsauer Ache hin fällt das Gelände terrassenartig ab.

2.5.6 Mensch

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmemissionen aus der Gemeindeverbindungsstraße „Durftberg“, die das Gemeindegebiet an die Bundesstraße B 305 anbindet.

Zudem befindet sich im Osten auf Fl.Nr. 304 eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Die Auswirkungen der Emittenten auf das geplante Wohnprojekt wurden gutachterlich überprüft.

2.5.7 Kultur- und Sachgüter

Im konkreten Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler ausgewiesen. Es befindet sich jedoch ein Baudenkmal südlich des Plangebietes in mehr als 200 m Entfernung. Es handelt sich um ein Bauernhaus („Kramerlehen“) mit Feldscheune aus dem 16./ 17. Jahrhundert.

2.6 Geltendes Planungsrecht

Das Plangrundstück befindet sich derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich.

Bei der im Süden und Osten angrenzenden Bebauung liegt ein Grenzfall vor, ob es sich um Innenbereich oder Außenbereich handelt. Da von der Erschließungsstraße „Duftberg“ aufgrund ihrer Ausgestaltung keine trennende Wirkung ausgeht (s. auch Kap. 1) könnte auch die Auffassung vertreten werden, dass ein gemeinsamer Innenbereich (Bebauung westlich und östlich der Straße) vorliegt. Selbst losgelöst würde die Bebauung östlich der Straße Duftberg einen entsprechenden Grenzfall darstellen.
Eine abschließende Klärung muss auf Ebene dieser Bauleitplanung nicht erfolgen. Auch bisherige gemeindliche Entscheidungen können allenfalls einen Anhaltspunkt bieten, sind aber nicht Grundlage für die Einstufung.

Aufgrund der Gebäudestellung auf dem Grundstück ist der Baubestand auf dem Plangrundstück nicht diesem Bebauungszusammenhang zuzurechnen, sondern eigenständig als Außenbereich zu bewerten. Dies wird durch den, von der weiteren Bebauung abgerückten Baukörper auf Fl.Nr 325/13 unterstrichen. Mit der Planumsetzung liegt in jedem Fall insgesamt (Plangrundstücke und Nachbargebäude) ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor (s. Kap. 6.6).

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Ziele der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2020)

Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist als allgemeiner ländlicher Raum eingestuft. Die nächsten zentralen Orte sind das Oberzentrum Bad Reichenhall/Freilassing und das Mittelzentrum Berchtesgaden.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 G)

Weitere Ziele des LEP sind:

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 Z)

Regionalplan Südostoberbayern

Im Regionalplan Südostoberbayern ist Schönau a. Königssee als Grundzentrum eingestuft. Weitere Zielfestlegungen (z. B. Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete) liegen für das Plangebiet nicht vor.

Im Regionalplan der Region 18 sind u. a. folgende Ziele definiert:

- Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Bauliche Anlagen sollen schonend in die Landschaft eingebunden werden. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung soll durch ausreichende Freiflächen zwischen den Siedlungseinheiten verhindert werden. Das gilt vor allem für Gebirgs-, Fluss-, Wiesentäler und Entwicklungsachsen. (BII 3.1Z)
- Die Siedlungsentwicklung soll sich organisch vollziehen und sich auf die Hauptsiedlungsbereiche und die Bereiche an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren. (BII 3.2Z)

Der Bebauungsplan entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Flächennutzungsplan

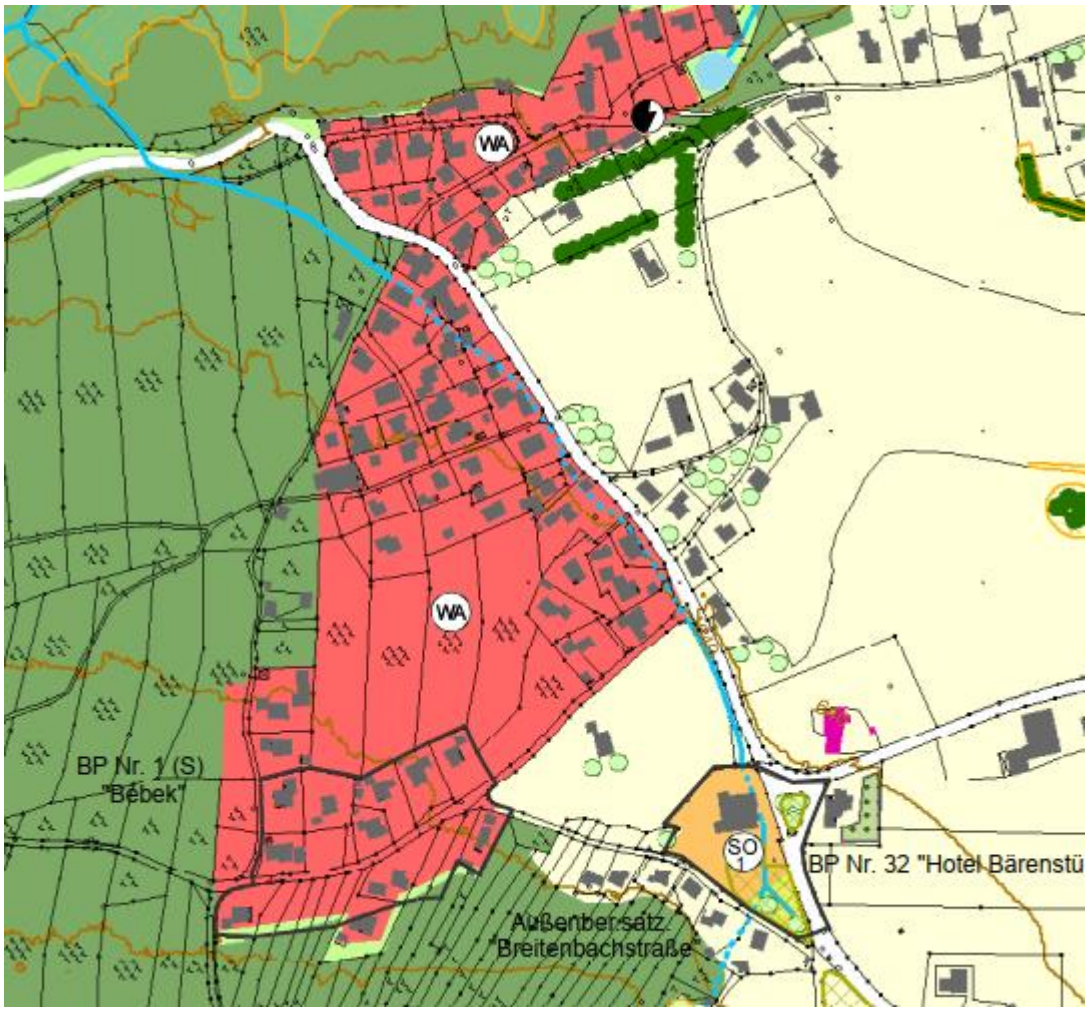


Abb. 16: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan der Gemeinde

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche im Außenbereich dar. Im Westen grenzt ein allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet an. Der Baumbestand im Geltungsbereich ist als erhaltenswert eingestuft.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und die damit verbundenen Planungsziele ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert.

Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen

In Umsetzung der in Art. 5 Abs. 2 BayLplG als Leitmaßstab der Landesplanung formulierten nachhaltigen Raumentwicklung trifft die Landesplanung zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke.
Um diesen Festlegungen gerecht zu werden, bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht, der in Abwägung mit anderen Belangen, die Flächeninanspruchnahme rechtfertigt (vgl. LEP 1.2.1 und 3.1). Insbesondere

aber erfordert Ziel LEP 3.2 "Innenentwicklung vor Außenentwicklung", dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen für Siedlungszwecke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden.

Gemeindestruktur

Einwohnerzahl Gemeinde 2020 (Statistik kommunal 2021)	5.596
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahre (Statistik kommunal 2021)	2011: 5.356 2012: 5.361 2013: 5.418 2014: 5.423 2015: 5.544 2016: 5.535 2017: 5.534 2018: 5.521 2019: 5.585 2020: 5.596 In den letzten 10 Jahren konnte Schönau a. Königssee einen Anstieg von 240 Einwohnern verzeichnen. Im jährlichen Mittel sind dies 24 Einwohner/Jahr. Bezogen auf 2011 stellt dies einen Anstieg um 4,5 % dar. In den Jahren 2013, 2015 und 2019 erfolgte dabei das Maximum des Zuwachses (1,1 % bis 2,2 % bei max. 121 EW Zuwachs/Jahr)
Einwohnerzahl 2039 der Bevölkerungsvorausberechnung (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2039)	Die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik geht bis 2039 von einem Rückgang auf rund 5.400 EW aus. Auch bereits 2029 wird bereits von nur noch 5.400 Einwohnern ausgegangen.
Einwohnerentwicklung der nächsten 10 Jahre bei gleichbleibender Entwicklung	Bei gleichbleibendem Zuwachs von 0,45 %/Jahr auch in den nächsten 10 Jahren ist 2030 von einer Einwohnerzahl von 5.853 EW auszugehen – und damit ein entscheidender Unterschied zur Bevölkerungsvorausberechnung.
Bevölkerungsprognose des Landkreises (Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040)	Für den Landkreis Berchtesgadener Land geht das BayLfStat von einem Zuwachs 2040 gegenüber 2020 von 2,5 bis unter 7,5 % aus. Auch aus der Entwicklung des Landkreises lässt sich kein Bevölkerungsrückgang für die Gemeinde Schönau a. Königssee ableiten.
Durchschnittliche Haushaltsgröße: (Statistik kommunal 2021)	2020 gab es in Schönau 2.976 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Je Wohnung wohnen demnach durchschnittlich 1,88 Einwohner. Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung betrug 92,6 m² bei durchschnittlich 4,3 Räumen / Wohnung. Die relativ große Wohnfläche ist auf die Siedlungsstruktur der Gemeinde zurückzuführen in der v. a. eine Einzelhausbebauung zu verzeichnen ist. 50 % aller Wohngebäude beinhalten nur eine Wohnung. Nur 18,8 % aller Wohngebäude sind Mehrfamilienhäuser mit 3 oder mehr Wohnungen.
Einstufung im Zentrale Orte System:	Grundzentrum, s. Kap. 3.1
Gebietskategorie nach LEP:	Allgemeiner ländlicher Raum, s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**

Verkehrsanbindung:	Die Gemeinde ist verkehrlich gut erschlossen. Die Bundesstraße B 20 verläuft in Nord-Süd-Richtung vom Königssee bis zum Anschluss an die Bundesstraße B 305. Ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufen die Kreisstraßen BGL 1 und BGL 19. Die Vernetzung in die Fläche erfolgt über Gemeindeverbindungsstraßen – die Straße Duftberg und in Verlängerung die Grünsteinstraße stellt dabei die Hauptachse im westlichen Gemeindegebiet dar. Eine Bahnhaltestelle gibt es im Gemeindegebiet nicht. Der nächste Haltepunkt liegt in Berchtesgaden. Die ÖPNV-Erschließung in die Fläche erfolgt über Buslinien mit einem Haltepunkt nach des Vorhabengebietes. Die ÖPNV-Verbindung wird derzeit verbessert und weist künftig eine 15-Minuten-Taktung in die Fahrtrichtungen Bahnhof Berchtesgaden und Königssee auf.
Wirtschaftliche Entwicklungsdynamik	Der Landkreis Berchtesgadener Land ist ein moderner, leistungsstarker und lebenswerter Wirtschaftsraum. Die wirtschaftliche Weiterentwicklung des Landkreises soll weiter vorangetrieben werden (Leitbild Wirtschaftsraum Berchtesgadener Land). In der renommierten Focus Money Studie 2019 hält das Berchtesgadener Land Platz 78 von insgesamt 375 Landkreisen und kreisfreien Städten und ist damit im Spitzenfeld Deutschlands. Die Vergleichszahlen zeigen die hervorragende Entwicklung der vergangenen Jahre, ein Erfolg konsequenter Wirtschaftsförderung. 2014 lag das Berchtesgadener Land noch auf Platz 271. Im Jahr 2016 hatte es 179 Plätze gut gemacht und nahm bereits Platz 92 ein. Ergänzend dazu zeigt die dafür herangezogene Zahl des Bayerischen Landesamts für Statistik: von 2012 bis 2015 stieg das Bruttoinlandsprodukt überdurchschnittlich um 15,3 Prozent. Oberbayernweit waren es während dieses Zeitraums 12,4 Prozent, in ganz Bayern 11 Prozent Steigerung. Das Berchtesgadener Land übertraf in Oberbayern in der prozentualen Steigerung sogar München, das eine Steigerung von 14 Prozent aufwies. 84 Plätze kletterte das Berchtesgadener Land in den vergangenen drei Jahren im Zukunftsatlas des Forschungsinstituts Prognos nach oben. Der Landkreis ist damit unter den Top 10 der Gewinner deutschlandweit. Der Wirtschaftsraum lag 2019 auf Platz 172 von 401 Landkreisen und kreisfreien Städten. (Quelle: Homepage Berchtesgadener Land Wirtschaftsservice Gmbh, abgerufen am 09.05.2022)

Zur Steuerung des Wohnungsmarktes soll nicht nur der durchschnittliche Anstieg an Einwohnern vorgehalten werden, sondern auch die Maxima abgefedert werden, die z. B. in den Jahren 2013, 2015 und 2019 verzeichnet wurden, da diese sonst zu einer ungewünschten Preisentwicklung am Wohnungsmarkt führen.

Ein wichtiges Ziel der Gemeinde ist es, dass ein Bevölkerungswachstum in allen Gemeindeteilen ermöglicht wird um der gewachsenen Bevölkerungsstruktur, die v. a. familienbasierten Wohnraum vorsieht, Rechnung zu tragen.
Dabei soll nicht nur der Hauptort Schönau Berücksichtigung finden. Eine abrundende Siedlungsentwicklung soll auch im Talraum der Gemeinde in der Fläche erfolgen, um jungen Familien Wohnraum in ihren Heimatortsteilen zu ermöglichen. Diese Ortstreue trägt entscheidend zu einer gelebten Dorfkultur mit den entsprechenden sozialen Vorteilen bei.

Angaben zum Bedarf an Siedlungsflächen

Auch aufgrund der widersprüchlichen Angaben aus linearer Wachstumsprognose, Bevölkerungsvorausberechnung des Landkreises und der stark abweichenden Bevölkerungsvorausberechnung der Gemeinde, wurde im Februar 2022 eine Sozialraumanalyse für den Talkessel Berchtesgaden (Gemeinden Berchtesgaden, Bischofswiesen, Marktschellenberg, Ramsau und Schönau a. Königssee) durch das Gutachterbüro DEMOSPLAN, Dr. Tekles erstellt.

Teil der demographischen Untersuchung ist die Ermittlung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen im Talkessel in den kommenden 5 Jahren – auch heruntergebrochen auf die Einzelgemeinde. Das Gutachten ermittelt dabei einen Bedarf an 242 Wohnungen für die Gemeinde Schönau a. Königssee mit einem relativ ähnlichen Anteil an 1-2-Zi., 3-Zi., 4-5-Zi. Und 6-Zi.+-Wohnungen.

Zusätzlich ausgewertet werden die der Gemeinde konkret vorliegenden Anfragen nach Baugrundstücken. Diese werden für den gesamten Talkessel durch das Wohnbauwerk Berchtesgadener Land GmbH gesammelt und nach Gemeinden getrennt geführt. Seit 2021 gingen beim Wohnbauwerk 184 Wohnungsgesuche für Wohneinheiten zwischen 2 und 6 Zimmern ein.

Durch die Gemeinde wurde zudem mit Start der Planungen des gegenständlichen Wohnprojektes im Januar / Februar 2021 eine Bedarfsabfrage der Gemeindebevölkerung durchgeführt. 87 Bürger gaben dabei an, einen Bedarf an Wohnraum zu haben, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Hiervon waren 26 Personen auf der Suche nach Mietwohnraum, 38 Personen nach Wohneigentum und 23 Personen hatten keine Präferenz hinsichtlich Miet- oder Eigentumswohnung. Die angegebenen Hauptgründe für die Wohnungssuche waren dabei der Auszug von zuhause, Familiengründung oder dass die jetzige Wohnung nicht altersgerecht ist.

Die Baulandgesuche sind als kurzfristiger Bedarf zu verstehen, die zeitnah befriedigt werden müssen, um eine Abwanderung in andere Gemeinden zu verhindern.

Die Bedarfsermittlung aus unterschiedlichen Quellen zeigt das ein großer Bedarf an Wohnraum, in der Gemeinde vorhanden ist, der über die vorhandenen Potentiale nicht gedeckt werden kann (s.u.).

Flächenpotenziale im Gemeindegebiet

Die Flächenpotentiale im Gemeindegebiet werden durch die Verwaltung auf Grundlage von GIS-Systemen, ergänzt durch Ortseinsichten digital erfasst und parallel eigentümerbezogen in einer Liste geführt.

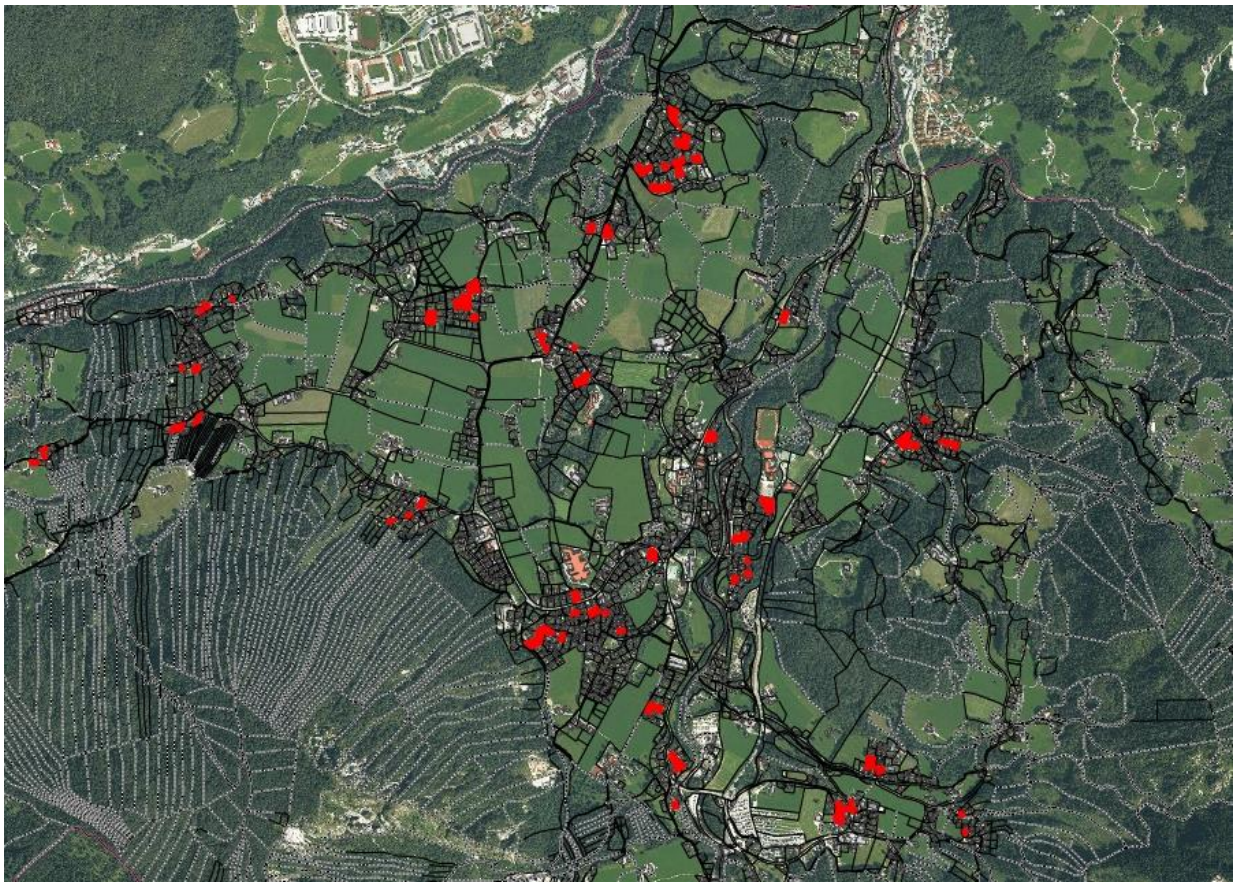


Abb. 17: Flächenpotentiale (in Rot) im Gemeindegebiet, Gemeindeverwaltung, Stand Mai 2022

Dabei wird unterschieden in Baulücke, gering bebautes Grundstück mit Nachverdichtungspotential und leerstehendes Wohngebäude – aufgeteilt in die Gemarkungen Schönau (westlich der Königsseer Ache) und Königssee (östlich der Königsseer Ache).

Darüber hinaus erfasst die Gemeinde, ob es sich um Flächen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans handelt oder Flächen, die im Innenbereich gem. § 34 BauGB liegen.

Die Liste der Potentialflächen (Stand Mai 2022) umfasst derzeit insgesamt 72 Flächen, davon 17 in der Gemarkung Königssee und 55 in der Gemarkung Schönau. Der überwiegende Anteil davon liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. In Königssee befindet sich nur eine Baulücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans in Schönau acht. Die Gesamtfläche aller Potentialflächen im Gemeindegebiet beträgt ca. 18,7 ha. Alle Flächen sind in Privateigentum.
Aufgrund der aus der Lehenstruktur entstandenen Siedlungsentwicklung der Gemeinde herrscht ein enormes Potential an potentiellen Siedlungsflächen.

Die Gemeinde ist bestrebt dieses Potential zu aktivieren und nimmt daher regelmäßige Befragungen der Eigentümer mit einem schriftlichen Fragebogen vor. Dort werden folgende Punkte abgefragt:

- Haben Sie vor das o.g. Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen?
- Welche Gründe haben bisher verhindert, dass das Grundstück bebaut oder verkauft wurde?
- Würden Sie das Grundstück zum Verkauf anbieten?
- Würden Sie Ihr Grundstück ggf. gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?
- Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um das Grundstück in näherer Zukunft zu bebauen oder auf dem Grundstücksmarkt anzubieten?

Durch die Befragungen konnte bislang noch kein Grundstück mit Baurecht zu einer Bebauung oder Verkauf / Tausch aktiviert werden. Die überwiegenden Gründe, die dabei angegeben werden sind die Bevorratung für Nachkommen/Erben, dass das Grundstück der Kapitalanlage dient und dass kein Interesse an der Verwertung besteht.

Somit zeigt sich, dass die Lehenstruktur Gemeinde zwar zu einem theoretisch großen Potential an Bauland mit bestehendem Baurecht besteht – dieses aber aus Gründen der Eigentümerstruktur (derzeit) nicht aktivierbar ist.

Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist zudem nicht als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eingestuft. Damit ergibt sich z. B. nicht die Möglichkeit zur Erlassung von Baugeboten.

Zur kurzfristigen Deckung des Wohnraumbedarfs und Entlastung des Wohnungsmarktes ist die Gemeinde derzeit also auf Umsetzung von darüber hinaus gehenden Wohnbauvorhaben angewiesen.

Abschätzung der Folgekosten der Planung

Folgekosten der Ausweisung entstehen aus der ggf. erforderlichen technischen Infrastruktur, die zur Erschließung des Baugebietes erforderlich ist. Die Folgekosten von Grünflächen oder auch sozialer Infrastruktur können vernachlässigt werden (s. 6.2).

Es ist aufgrund des Baubestandes nur die Errichtung von Hausanschlüssen und die Erweiterung der Erschließung erforderlich. Hier sind die Kosten mit einer Innenentwicklung vergleichbar.

Zusammenfassend kann durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen ggf. ein Teil der Kosten der technischen Infrastruktur gespart werden. Aufgrund des Baubestandes sind nur in geringem Maße komplette Erschließungskosten erforderlich. Durch die Verfügbarkeit und die Erforderlichkeit einer kurzfristigen Aktivierung kann auf die mögliche Kostenersparnis aber nicht allein abgestellt werden.

3.3 Sonstige Planwerke

Sozialraumanalyse
Das Gemeindegebiet wurde im Zusammenhang mit der Untersuchung des Talkessels Berchtesgaden durch das Büro Demosplan, Herrn Dr. Tekles im Jahr 2022 einer Sozialraumanalyse unterzogen.

Für die Gemeinde Schönau a. Königssee errechnet die Sozialraumanalyse in den nächsten 5 Jahren einen Bedarf an 242 Wohnungen. Diese sollen insbesondere für junge Erwachsene (ca. 11 %), junge Familien (ca. 32 %) und zuwandernde Arbeitskräfte (ca. 37 %) vorgehalten werden.

3.4 Angrenzende Bebauungspläne

An das Plangebiet grenzen keine Bebauungspläne direkt an. Im Süden/Südwesten liegen die Bebauungspläne Nr.1 Bebek und Nr. 32 Hotel Bärenstüberl.

4 VORHABENBESCHREIBUNG, ZIELE DER PLANUNG UND PLANUNGSGEDANKE

4.1 Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben soll zur Schaffung von Wohnraum beitragen und unterschiedliche Bevölkerungsgruppen erreichen.

Vorgesehen sind Doppelhäuser zum freien Verkauf, Eigentumswohnungen sowie Mietwohnungen mit dem Ziel bezahlbarer Mieten – jeweils mit rund einem Drittel Anteil an der Gesamtwohnfläche.

Vorgesehen sind:

- 10 Doppelhaushälften
- 17 Wohnungen bis 65 m²
- 16 Wohnungen ab 65 m²
  43 Wohnungen gesamt

Alle Gebäude, einschließlich der Doppelhäuser sind an eine gemeinsame Tiefgarage mit maximal 75 Stellplätzen (davon zwei behindertengerechte Stellplätze) angeschlossen. Oberirdisch befinden sich nur 4 Besucherstellplätze (davon ein behindertengerechter Stellplatz), ansonsten ist das Quartiersinnere autofrei. Die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist gewährleistet.
Auch Lieferfahrzeuge sollen nicht ins Innere der Wohnanlage fahren. Es werden 1 – 2 Packstationen vorgesehen (im Bereich der Zufahrt / Besucherstellplätze sowie im Bereich Duftbergstraße / Aufstellfläche Müll).
An der Duftbergstraße wird im Norden des Vorhabengebietes eine temporäre Aufstellfläche für Mülltonnen zur Abholung vorgehalten. Ein Befahren von Entsorgungsfahrzeugen ins Quartiersinnere ist nicht erforderlich.

Der Stellplatznachweis definiert die erforderlichen Stellplätze nach Größe der Wohnungen: bis 65 m² ist demnach ein Stellplatz erforderlich, über 65 m² sind zwei Stellplätze erforderlich. Dies ist aus der erwarteten Belegung heraus begründet, die davon ausgeht, dass die kleineren Wohnungen v. a. als Singlehaushalte verwendet werden und die größeren Wohnungen auch mit einer höheren Belegung einhergehen, die einen höheren Stellplatzbedarf haben. Die nachzuweisenden Stellplätze sind gemäß diesem Schlüssel auch in die textlichen Festsetzungen übernommen worden, da die Gemeinde über keine Stellplatzsatzung verfügt.

Nach oben angeführten Wohnungsmix ergibt sich folgender nachzuweisender Bedarf:

- Wohnungen bis 65 m²: 17 Stk => 17 Stellplätze
- Wohnungen mit mehr als 65 m²: 26 Stk: => 52 Stellplätze

  Gesamt: 69 Stellplätze

Die erforderlichen 69 Stellplätze können in der der Tiefgarage nachgewiesen werden. Um im Rahmen der Feinentwicklung des Projektes noch auf Änderungen der Wohnungsgrößen reagieren zu können, lässt der Bebauungsplan bis zu 75 Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage zu.

Insgesamt befinden sich in der Wohnanlage 43 Wohnungen (in Doppelhäusern und Mehrfamilienhäusern). Für je 10 Wohnungen wird ein (oberirdischer) Besucherstellplatz nachgewiesen, sodass insgesamt 4 oberirdische Besucherstellplätze vorgehalten werden.

4.2 Planungsziele und Planungsgedanke

Die Gemeinde Schönau a. Königssee hat einen enormen Bedarf an Wohnbauland, wie dem Kapitel 3.2 entnommen werden kann. Wichtigstes Planungsziel ist daher die Schaffung von Wohnraum im Gemeindegebiet. Dabei sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens zu berücksichtigen. Aus diesem Grunde wurde die Planung auch auf die Ergebnisse der gemeindlichen Bedarfsabfrage an die Bevölkerung abgestimmt.

Aufgrund der vorhandenen Flächenpotentiale der Gemeinde, die derzeit nicht aktivierbar sind, soll die Ausweisungsfläche im Außenbereich möglichst geringgehalten werden (schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden). Um dieses Ziel zu erreichen und gleichzeitig den Wohnraumbedarf zu decken ist es erforderlich das Vorhaben in angemessener städtebaulicher Dichte unter Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durchzuführen.

Da die Planung in den Außenbereich hinauswirkt und die geplante Bebauung künftig Teil des Bebauungszusammenhangs sein wird, müssen Grundsätze der Baukultur Beachtung finden. Auch ist zur Einbindung eine qualifizierte Grünordnung maßgeblich, die sich auch mit dem vorhandenen und geplanten Gelände auseinandersetzt.

Planungsgedanke
Wesentliches Element des Vorhabens ist neben der Wohnraumschaffung die baukulturelle Einordnung in den ortstypischen Baubestand.



Abb. 18: Analyse Baubestand mit wesentlichen Elementen: ortstypische Dachneigung, Balkon an der Stirnseite des Gebäudes durch auskragendes Dach geschützt, Teilung der Fassade durch Material; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Die Ergebnisse der Ortsbildanalyse (s. Abb. 18) wurde als Grundlage für die weitere Planung herangezogen, um so Baukörper zu erreichen, die moderne Elemente mit der gebauten Tradition verbinden können (s. Abb. 19).

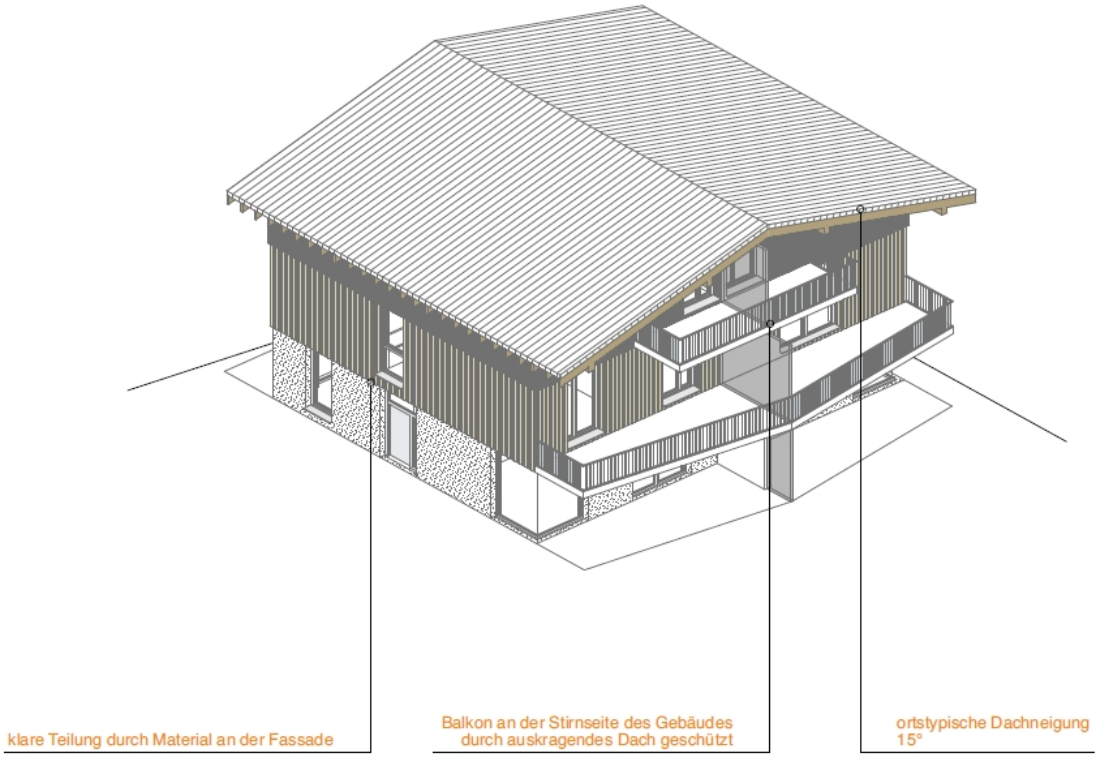


Abb. 19: Übersetzung der Analyse in die Planung: ortstypische Dachneigung, Balkon an der Stirnseite des Gebäudes durch auskragendes Dach geschützt, Teilung der Fassade durch Material; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Der Umgang mit dem bestehenden Gelände erfordert ebenfalls eine städtebauliche Lösung. In einem frühen Planungsstadium, vor Durchführung der Vermessung, wurde noch von einem Höhenunterschied von 2,5 m ausgegangen. Die Vermessung zeigte dann, dass dieser Höhenunterschied sogar rund 4 m beträgt. Die ursprüngliche Herleitung wurde dadurch in der weiteren Planentwicklung noch unterstrichen und verstärkt.



Abb. 20: schematische Darstellung Urgelände mit Bestandsbebauung (vor Durchführung der Vermessung); peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

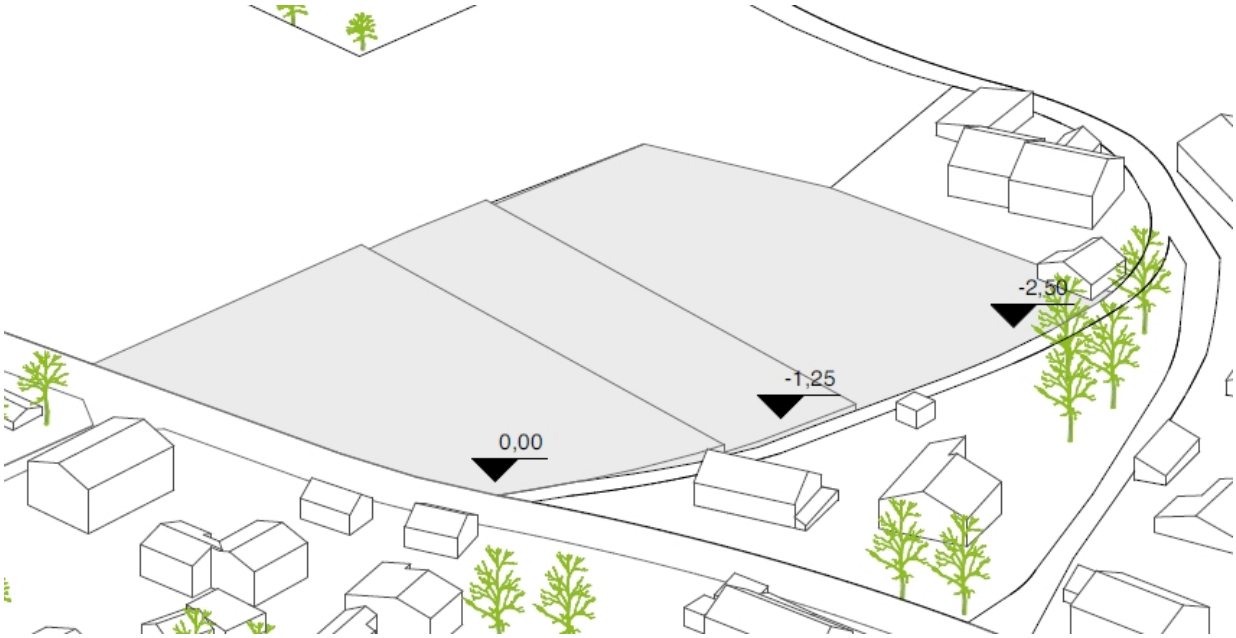


Abb. 21: geplante Geländeabtreppung (vor Durchführung der Vermessung); peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

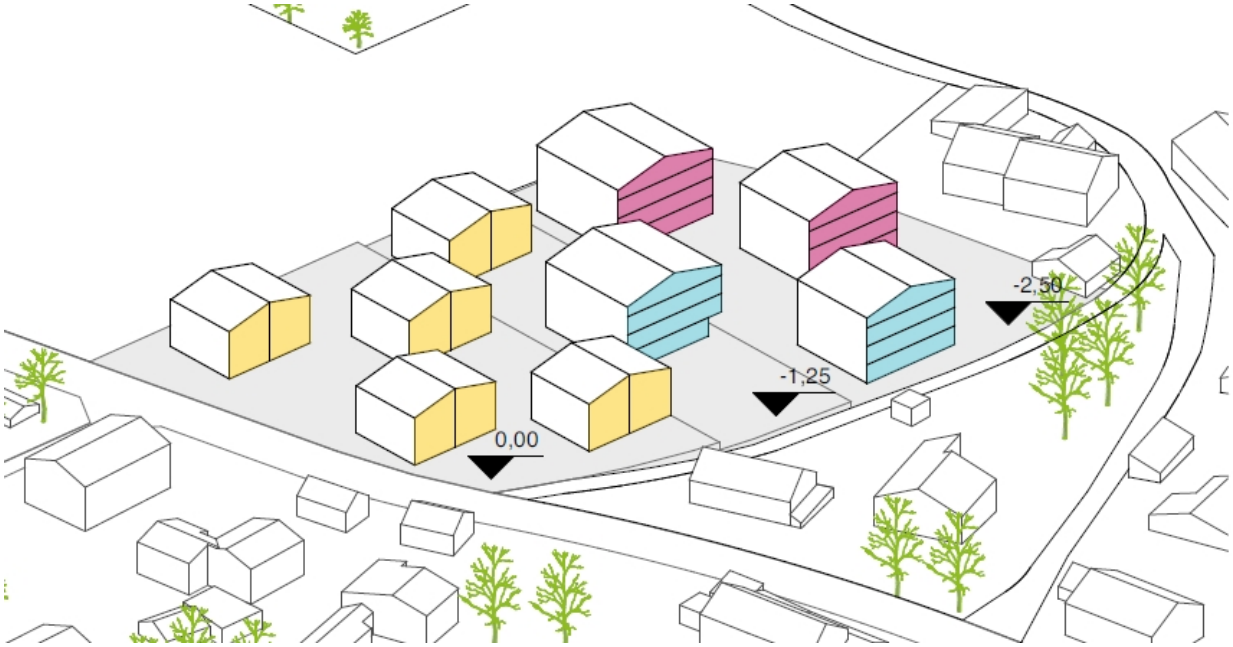


Abb. 22: Situierung der Baukörper und Wahl der Geschossigkeit (vor Durchführung der Vermessung); peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Auf Grundlage der Topographie wurde die Geschossigkeit der Gebäude festgelegt. Dabei war das Ziel aus dem Bebauungszusammenhang im Westen heraus möglichst einheitliche Firsthöhen zu erreichen und so das Gelände auszugleichen.
Für diese Anordnung mit dem höchsten Gebäude am Ortsrand wurden auch Alternativen geprüft und im Gemeinderat diskutiert. Die Alternative sah die Umkehrung der Höhenstaffelung vor mit einer Betonung des Geländehochpunktes durch das höchste Gebäude vor und einem Abfall in Richtung freie Landschaft. Besonders die Überhöhung am Geländehochpunkt hätte die Bestandsbebauung erdrückt. Diese Auswirkungen wären zudem für die gesamte Bebauung im Westen spürbar gewesen und nicht nur für im Wesentlichen einen Nachbarn. Aus diesem Grunde wurde die Alternative wieder verworfen.

Eine weitere geprüfte Alternative sah absteigende Firsthöhen durch Gebäude gleicher Geschossigkeit vor. Hier wäre ein zu hoher Wohnraumverlust zu verzeichnen gewesen, um das das Ziel der Wohnraumschaffung zu erreichen. Auch die Anforderungen des kostensparenden Bauens wären nicht erfüllt gewesen, da sich die (teure) Tiefgarage auf deutlich weniger Wohnungen umgelegt hätte. Auch diese Alternative wurde aus diesem Grunde wieder verworfen.

In der Alternativenabwägung konnte so eine Bebauung erreicht werden, die am meisten dazu beiträgt, die gemeindlichen Ziele zu erreichen und die Baukultur im Ort zu wahren. Die Belange des Nachbars Löslerstraße 70 konnten durch die Gebäudestellung berücksichtigt werden. Hier wurden vor dessen Südwestfassade gezielt eine Lücke in der Bebauung angeordnet (s. Abb. 23).

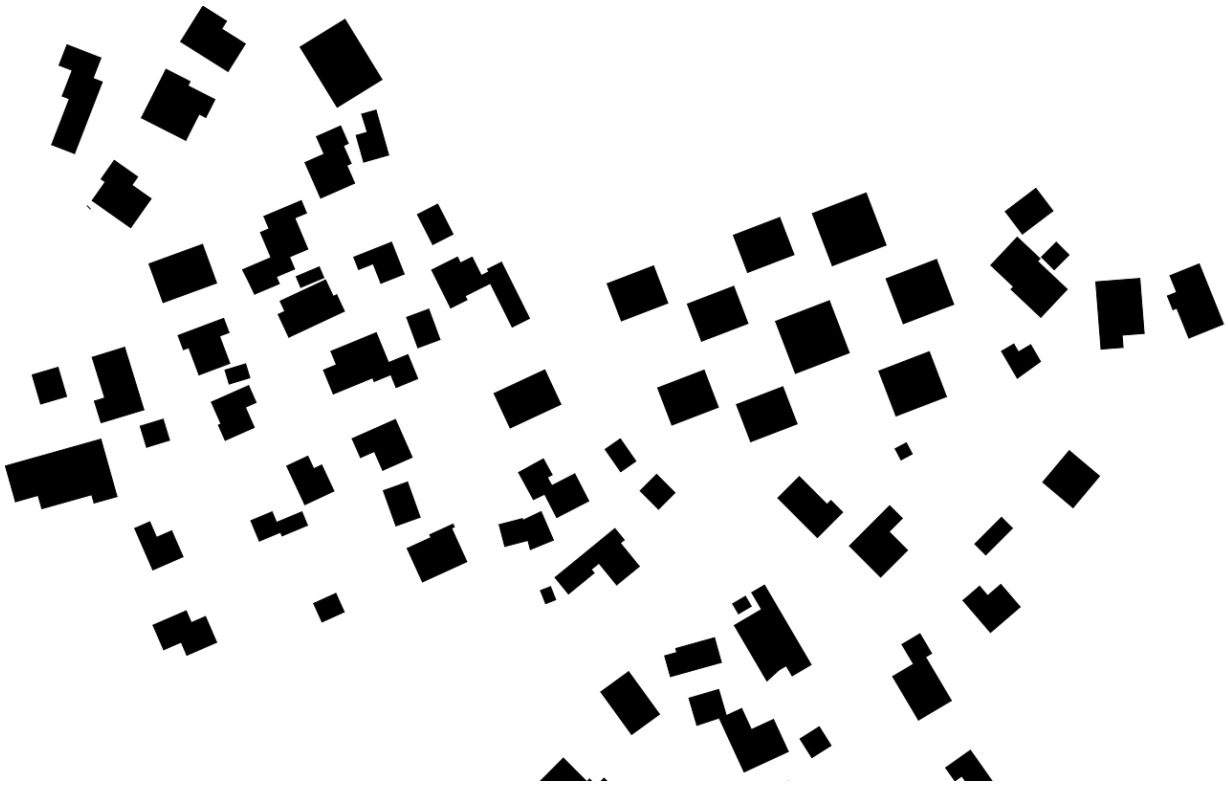


Abb. 23: Schwarzplan Baubestand mit Vorhaben, peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Insgesamt zeigt der Schwarzplan, dass das städtebauliche Korn der Umgebungsbebauung gut getroffen wurde und auch die Baukörper ein ansprechendes und auch regionaltypisches Erscheinungsbild aufweisen – ohne jedoch einen zu ländlichen Stil zu zeigen (s. Abb. 24).



Abb. 24: architektonische und städtebauliche Anmutung des Vorhabens; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Auch für den Außenbereich / die freie Landschaft ist die gewählte Alternative verträglich: nur zwei der höheren Gebäude grenzen ganz oder teilweise an den Außenbereich an, die anderen beiden liegen dann im Bebauungszusammenhang. Große Gebäude (mit ortstypischer Kubatur und Ausformung) stellen im Außenbereich keinen Fremdkörper dar und lehnen sich an die Kubaturen landwirtschaftlicher Hofstellen an. Die gezielte Setzung großkroniger Laubbäume mildern die Auswirkungen noch weiter ab.

Nachfolgend noch Eindrücke der geplanten Bebauung in Form von Visualisierungen:



Abb. 25: Visualisierungen des geplanten Vorhabens; peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

5 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet dient gemäß seiner Zweckbestimmung „vorwiegend dem Wohnen“ und trägt so zur Deckung des Wohnraumbedarfes bei.

Geprüft wurde auch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes. Auch dieses würde zur Deckung des Wohnraumbedarfes beitragen und entspräche dem geplanten Vorhaben. Die Gemeinde möchte sich jedoch für mögliche spätere Änderungen des Vorhabens Freiheiten belassen. Insbesondere die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden oder Schank- und Speisewirtschaften (Bäcker, Imbiss usw.) würde sich ebenfalls mit den gemeindlichen Zielen decken und den angebotenen Wohnraum noch attraktiver gestalten. Diese wären im reinen Wohngebiet nicht oder nur teilweise zulässig. Aus diesem Grunde wurde die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gewählt.

Das Verfahren gem. § 13 b BauGB darf Anwendung finden auf Bebauungspläne, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen. Ein allgemeines Wohngebiet begründet die Wohnnutzung ohne eine Feinsteuerung nicht vollständig. Im Mustereinführungserlass zum § 13 b BauGB wird daher durch den Gesetzgeber geregelt, dass die Vorgabe nur durch Ausschluss der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise Nutzungen) erfüllt ist. Dies entspricht auch dem gemeindlichen Ziel, nämlich der vordringlichen Schaffung von Wohnraum.

Im Sinne der Feinsteuerung werden daher folgende Nutzungen ausgeschlossen:

Nutzung	**Grund für Ausschluss**
Betriebe des Beherbergungsgewerbes	Das Vorhabengebiet soll der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen. Zudem sind im näheren Umfeld des Plangebietes bereits zahlreiche Beherbergungsbetriebe vorhanden. Die Erforderlichkeit weiterer Betriebe in diesem Gemeindeteil besteht nicht.
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe	Das Vorhabengebiet soll der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen. Flächen, in denen sich nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln können, sind in ausreichender Zahl vorhanden.
Anlagen für Verwaltungen	Anlagen für Verwaltungen sind üblicherweise mit einem hohen Verkehrsaufkommen einschließlich Stellplatzbedarf verbunden. Das wohnlich geprägte Umfeld soll nicht durch übermäßige Verkehrsbewegungen belastet werden. Zudem soll das Vorhabengebiet der Deckung des Wohnraumbedarfs dienen.
Gartenbaubetriebe	Gartenbaubetriebe sind üblicherweise mit einem hohen Platzbedarf und vergleichsweise hohem Störgrad verbunden. Die Fläche soll im sinne des sparsamen Umgangs von Grund und Boden höherwertigen Nutzungen zugeführt werden.
Tankstellen	Tankstellen induzieren ein hohes Verkehrsaufkommen, die in dem wohnlich geprägten Umfeld nicht gewünscht ist.

Die allgemeine Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes bleibt durch die Feinsteuerung gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GRZ) sowie einer maximalen Wandhöhe. Zusammen mit den Baugrenzen sind die Gebäudekubatur und die Bodenversiegelung damit ausreichend definiert. Eine Erforderlichkeit zur Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) bzw. Anzahl von Vollgeschossen besteht nicht.

Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
Die maximal zulässige Grundflächenzahl ist im Geltungsbereich mit 0,4 festgesetzt. Damit werden die Orientierungswerte für Obergrenzen eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 17 BauNVO eingehalten. Die Ausnutzung des Orientierungswertes ist zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums erforderlich.

Die zulässige Überschreitung der GRZ für Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) ist mit 100 %, also bis zu einem Wert von 0,8 festgesetzt. Die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,8 wird eingehalten. Der Überschreitung der zulässigen Überschreitung von 50 % ist durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO gedeckt: „Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden.“
Die Erforderlichkeit der Abweichung der Überschreitungsregelung von 50 % ergibt sich aus der Anlage der flächigen Tiefgarage, die sich unter alle Baukörper erstreckt und auch Abstell- und Technikräume beinhaltet. Die Größe der Tiefgarage ergibt sich dabei aus dem Stellplatzbedarf und der Anzahl der Wohneinheiten. Bei einer Reduzierung der Wohneinheiten wäre auch eine Einhaltung der 50%-Regelung möglich gewesen – der v.a. kurzfristig dringende Bedarf an Wohnraum könnte so jedoch nicht in gleichem Maße gedeckt werden. Wie dem Kapitel 4.2 entnommen werden kann ist Ziel des Bebauungsplanes die Inanspruchnahme von Außenbereich möglichst gering zu halten – innerhalb dieser Fläche aber eine bestmögliche Ausnutzung zu gewährleisten. Dieses Ziel wird durch die Errichtung von Mehrparteienhäusern – mit dem entsprechenden Stellplatzbedarf erreicht.
Gleichzeitig ist die Überschreitung der 50%-Regelung städtebaulich nicht wahrnehmbar, da die Hauptbaukörper auf eine GRZ von 0,4 beschränkt sind. Negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: durch die Errichtung der Tiefgarage sind oberirdische Stellplätze nur in sehr begrenztem Umfang erforderlich, sodass die Flächen der Anlage von Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zugutekommen. Durch die Mindestüberdeckung der Tiefgarage ist auch gewährleistet, dass Pflanzungen vorgenommen werden können. Einschränkungen der Grundwasserneubildungsrate können ebenfalls nicht verzeichnet werden. Aufgrund der vorhandenen Doline mit der Gefahr weiterer Auslaugungen wird die Abfuhr des gesammelten Niederschlagswassers erforderlich.

Maximal überbaubare Flächen im allgemeinen Wohngebiet:

Fläche allgemeines Wohngebiet (=Bauland) (Vorhabengebiet ohne Verbreiterung öffentliche Verkehrsfläche)	**6.051 m²**
maximal überbaubare Grundfläche Hauptbaukörper (GRZ I = 0,4)	2.420 m²
maximal überbaubare Grundfläche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (100%ige Überschreitung bis 0,8, GRZ II)	2.420 m²
Gesamtfläche überbaubar (GRZ I+GRZ II)	**4.841 m²**

Maximalmaß der zulässigen Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe ist jeweils innerhalb der Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.
Jeder Wandhöhe wird ein zugehöriger Höhenbezugspunkt als unterer Bezug zugeordnet. Dies ist aufgrund des bewegten Geländes, das für die Planumsetzung verändert wird, erforderlich. Der Höhenbezugspunkt entspricht dabei nicht zwingend der Erdgeschossfußbodenhöhe.
Vorhandenes und geplantes Gelände im Zusammenspiel mit den Gebäudehöhen werden auch über die Schnitte im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.
Für Nebenanlagen ist die Wandhöhe auf 3,0 m beschränkt, da diese baulichen Anlagen – falls doch eine Errichtung geplant sein sollte sich unter die Wirkung der Gebäude unterordnen sollen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind als Baufenster, eng angelehnt an den städtebaulichen Entwurf des Vorhabens festgesetzt. Die Spielräume sollen dabei sehr gering sein, sodass der genau auf die Umgebungsbebauung abgestimmte Bebauungsvorschlag zur Umsetzung kommt. Die Baugrenzen definieren dabei die reinen Hauptbaukörper um das städtebaulich wirksame Bauvolumen zu fixieren.
Für Dachüberstände, Lichtschächte und Tiefgaragenentlüftungen sowie Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m bzw. 0,85 m für Dachüberstände überschritten werden. So muss die eigentliche Baugrenze keine Spielräume vorhalten. Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ) sind für Balkone Terrassen usw. natürlich einzuhalten.
Auch für Tiefgaragen ist eine bebaubare Fläche festgesetzt. Diese ist ebenfalls ohne größere Spielräume an den zugrundeliegenden Entwurf angelehnt.

Nebenanlagen sind nicht in der Planzeichnung verortet und auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Stellplätze sind sollen nicht im inneren der Wohnanlage errichtet werden und sind daher flächenmäßig verortet. Freistehende Nebenanlagen sind derzeit nicht geplant. Hier sollen aber in der Planumsetzung entsprechende Freiheiten bestehen.

5.4 Bauweise, Abstandsflächen

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Diese entspricht auch der Umgebungsbebauung und dient der Einbindung der geplanten Baukörper in den Bestand. Eine ausreichende Durchlüftung des Gebietes ist so sichergestellt.

Der Bebauungsplan ordnet die gesetzliche Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO mit einer Tiefe von 0,4 H (mindestens 3,0 m) an.

Maßgeblich für die Abstandsflächenregelung sind die festgelegten Geländehöhen. Aufgrund der stark bewegten Topographie mit Höhenunterschieden von rund 4 m sind großflächige Geländebewegungen erforderlich. Dies liegt auch darin begründet, dass eine gemeinsame Tiefgarage unter allen Baukörpern errichtet werden soll. Die bewegte Topographie soll auch für die Freiflächengestaltung aufgegriffen werden (z. B. im Bereich des Spielplatzes). Aufschüttungen bis 3 m sind daher auch in den Abstandsflächen zulässig.

Mit Einhaltung der gesetzlichen Abstandsflächen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewahrt sind. Einschränkungen hinsichtlich Belichtung, Besonnung und auch Sozialabstand und den Brandschutz liegen nicht vor

Auch nach Planumsetzung soll das Vorhaben voraussichtlich als einheitliche Wohnanlage belassen werden, deren Nutzungseinheiten beim späteren Verkauf „lediglich“ Sondereigentum nach dem WEG bilden werden. Sollte wider erwarten doch eine Realteilung vorgenommen werden, wären gegenseitige Abstandsflächenübernahmen erforderlich. In diesem Falle wären dann auch entsprechende Grunddienstbarkeiten (Geh,-Fahrt- und Leitungsrechte) erforderlich, sodass derzeit nicht davon ausgegangen wird.

5.5 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen sind innerhalb der Wohnanlage nicht festgesetzt – das Innere soll Pkw-frei bleiben. Die Befahrbarkeit mit Rettungsfahrzeugen ist gewährleistet.
Auch Lieferfahrzeuge sollen nicht ins Innere der Wohnanlage fahren. Es werden 1 – 2 Packstationen vorgesehen (im Bereich der Zufahrt / Besucherstellplätze sowie im Bereich Duftbergstraße / Aufstellfläche Müll).
An der Duftbergstraße wird im Norden des Vorhabengebietes eine temporäre Aufstellfläche für Mülltonnen zur Abholung vorgehalten. Ein Befahren von Entsorgungsfahrzeugen ins Quartiersinnere ist nicht erforderlich.
Der derzeit nur rund 3 m breite Danklweg als öffentliche Verkehrsfläche wird im Zuge der Planumsetzung auf 5,5 m bis zur geplanten Zufahrt verbreitert. Dies kommt auch dem Grundstück Fl.Nr. 325/4 zugute. Ein richtlinienkonformer Begegnungsverkehr ist künftig möglich.

5.6 Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen basieren im Wesentlichen auf dem Außenanlagenkonzept des Büros HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH, München.

Aufgrund der flächigen Tiefgarage kann der vorhandene Baumbestand nicht erhalten werden.
Es wird aber eine Durchgrünung mit überwiegend heimischen, großkronigen Laubbäumen festgesetzt um die Wohn- und Aufenthaltsqualität zu verbessern, innerörtlichen Aufheizungseffekten entgegenzuwirken und für Tiere, v. a. Vögel und Insekten Lebensraum zu bieten. Um bautechnischen Zwängen in der Umsetzung begegnen zu können, kann von der Lage der Planbäume (nicht von deren Anzahl) abgewichen werden. Die Pflanzliste aus heimischen Gehölzen wurden aus Gründen der Klimaanpassung und Gestaltung ergänzt um klimaresiliente und attraktive Stadtbäume.

Für die Pflanzflächen ist eine Überdeckung der Tiefgarage mit mind. 0,6 m fachgerechtem Bodenaufbau festgelegt. Damit ist auch die Pflanzung von Großbäumen möglich.

Über die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die festgesetzte GRZ verbleiben eine Reihe von Flächen, die als Grünflächen entwickelt werden auch wenn diese aus Gründen der planerischen Freiheit nicht festgesetzt sind.

Ein wesentliches Element der Freianlagenplanung ist die Integration eines Quartiersplatzes sowie eines Kinderspielplatzes. Eine Festsetzung und Verortung ist aufgrund der Vorhabenplanung nicht erforderlich.

Teil des Freianlagenkonzeptes ist zudem ein System aus wasserabführenden Rinnen, da eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht möglich ist.



Abb. 26: Freianlagenkonzept, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

Mit der Umsetzung der Freianlagen ist eine Zonierung der Wohnanlage in private und öffentliche Grünbereiche verbunden:

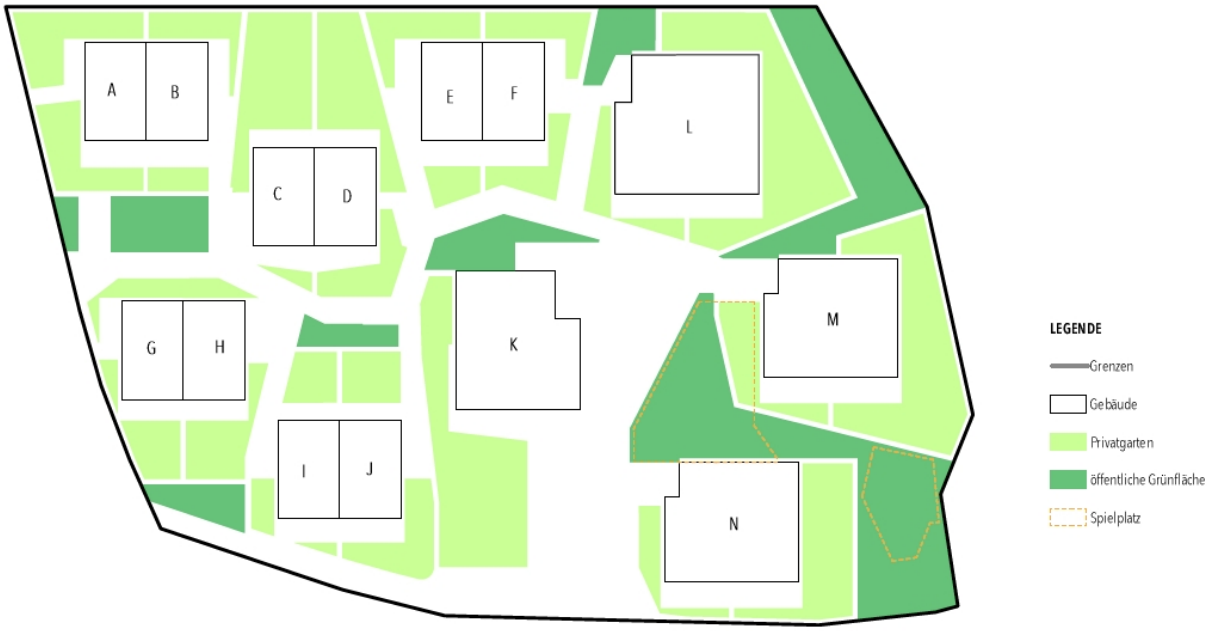


Abb. 27: Zonierung der Grünflächen in private und öffentliche Nutzung, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

5.7 Höhenlage Gelände

Das Bestandsgelände unterliegt einer stark bewegten Topographie. Die Geländeentwicklung hat demnach Auswirkungen auf die Abstandsflächen, die Entwässerung und die Freianlagengestaltung. Aus diesem Grunde wurden die Geländehöhen im Plangebiet festgelegt.

Teilweise sind zur Überwindung von Höhenunterschieden Mauern erforderlich. Diese werden daher bis zu einer Höhe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

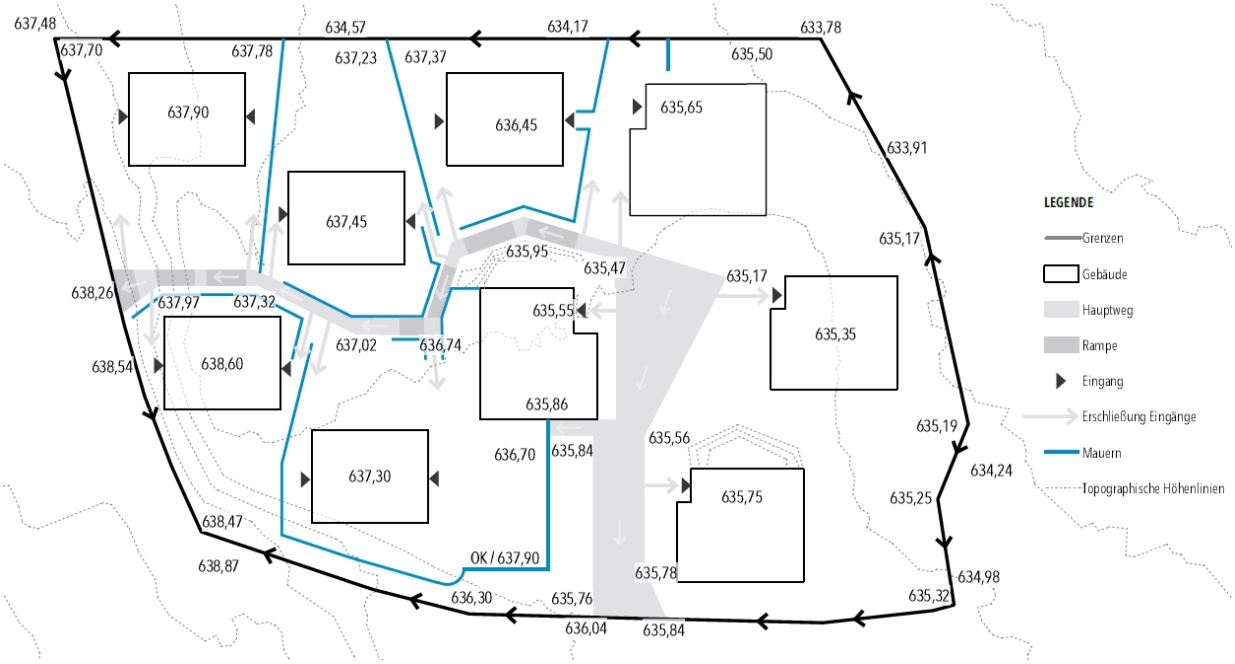


Abb. 28: System Höhenentwicklung Gelände, HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

In zwei Bereichen wird durch die Geländeveränderungen auch das Anleitern mit Steckleitern als Rettungsweg ermöglicht.

5.8 Artenschutz

Ergebnis der Relevanzprüfung (s. Anlage) ist, dass an den vorhandenen Gebäuden und Gehölzen keine Hinweise auf Fledermäuse oder gebäudebrütende Vögel gefunden wurden – gewisse potentielle Strukturen jedoch vorhanden wären. Der, in § 39 BNatSchG festgelegte Zeitraum zur Gehölzentfernung außerhalb der Vogelbrutzeit wird daher auch in die Festsetzungen übernommen. Auch zum Gebäudeabriss wurden daher fachliche Vorgaben festgesetzt.

Lichtverschmutzung stellt ein grundsätzliches Problem vieler Siedlungsflächen dar. Dauerhafte Beleuchtung kann bei verschiedenen Artengruppen, insbesondere Insekten, zu einer Beeinträchtigung oder Abwanderung führen. Daher soll die Beleuchtung des Wohngebietes insektenfreundlich ausgeführt werden.

Auch Vogelschlag an Glasscheiben ist ein generelles Problem im besiedelten Bereich. Aus diesem Grunde wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag aufgenommen. Besonders praxistaugliche Hinweise zur Umsetzung werden in der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte Sempach (https://www.vogelwarte.ch/assets/files/publications/upload2017/schmid_2012_voegel_glas_licht_de.pdf) gegeben.

5.9 Ausgleich gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG

Ein Anteil von 790 m² des Vorhabengebietes entspricht dem gesetzlich geschützten Biotoptyp der artenreichen Flachland-Mähwiesen. Der Biotoptyp ist ausgleichbar. Wie aus Kap. 2.5.4 hervorgeht, wird daher ein Antrag auf Ausnahme von den Vorschriften des § 30 BNatSchG i. V.m. Art. 23 BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 3 BauNVO im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan gestellt.

Als Ausgleichsfläche wird eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 255/2 Gemarkung Schönau verwendet. Die Fläche befindet sich – wie die Eingriffsfläche an einer Gemeindeverbindungsstraße mit untergeordnetem Verkehrsaufkommen. Abstände vom Verkehrsweg sind daher nicht einzuhalten. Der Bereich der Ausgleichsfläche wird als mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland eingestuft. Ein Teilbereich des Grundstücks ist bereits als artenreiches Grünland einzustufen – an diesen Bereich schließt die geplante Ausgleichsfläche an.

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Der Ausgleich erfolgt flächengleich mit einem Faktor von 1 : 1. Es werden also 790 m² des Grundstücks als Ausgleich festgesetzt, gepflegt und im Ökokontoflächenkataster gemeldet.

Die Anlage der Fläche erfolgt über Sodenübertragung. Damit muss auch keine Flächenzuschlag erfolgen, da das Artenpotential vollständig übertragen wird. Vor dem Aufbringen der abgefrästen Soden ist der Oberboden mit einer Mächtigkeit von 20 cm auf der Ausgleichsfläche abzuschieben.

Es erfolgt eine 2malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes und Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel gemäß der textlichen Festsetzungen.

Der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopflächen ist damit ausgeglichen.

5.10 Immissionsschutz

Schallschutz
Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht - sie wird durch Immissionen des Straßenverkehrs bestimmt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005/1 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) an zwei Gebäuden überschritten werden.
Für die geplante Wohnbebauung werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Anhand der prognostizierten Lärmbelastung ist der bauliche Schallschutz gegenüber dem Außenlärm zu dimensionieren, u. a. Wahl geeigneter Fenster.
Im Plangebiet ergeben sich maximal Anforderungen entsprechend dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“).

Geruchsimmissionen
Östlich des Plangebietes befindet sich der landwirtschaftliche Betrieb „Dankllehen“ mit kleiner Tierhaltung. Aus diesem Grunde wurden die Geruchsemissionen aus diesem Betrieb sowie die Auswirkungen auf das Plangebiet gutachterlich untersucht.
Für die Aufstellung eines Bebauungsplans wurde die Geruchsimmissionsbelastung durch den benachbarten landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieb im Plangebiet mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung festgestellt und die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Vorschriften beurteilt.
Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luft-konformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand

der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.
Es zeigt sich, dass im gesamten Plangebiet der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird.
Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb ist gewährleistet.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Bestandsbebauung im Umfeld des Betriebes künftig nicht mehr als Außenbereich, sondern als Innenbereich zu bewerten (s. Kap. 6.6). Die Bestandsbebauung stellt sich künftig als faktisches Dorfgebiet dar. Hinsichtlich des Schallschutzes sind so keine negativen Auswirkungen verbunden, da die Schutzwürdigkeit des Außenbereichs der des Dorfgebietes entspricht.
Hinsichtlich der Geruchsimmissionen gilt dies nicht. Der Immissionswert für ein Dorfgebiet liegt bei 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr. Für den Außenbereich ist dieser Wert nicht klar definiert, üblicherweise wird immer vom Übergang vom Dorfgebiet an der Grenze zum Außenbereich von maximal 20 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr geredet. In Ausnahmefällen kann der Wert im Außenbereich auch noch höher sein, sollte aber 25 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr nicht überschreiten. Die strengeren Werte können an der Bestandsbebauung nicht eingehalten werden. Faktisch ändert sich für die Bestandsbebauung an der Geruchsbelastung nichts – bereits jetzt besteht eine Gemengelage zwischen landwirtschaftlichem Betrieb und Bestandsbebauung. Es besteht hier ein Einzelfall, der auch durch die TA Luft abgedeckt ist, da Anhaltspunkte dafür bestehen, dass trotz Überschreitung der Immissionswerte aufgrund der Ortsüblichkeit der Gerüche keine erhebliche Belästigung zu erwarten ist, wenn z. B. durch eine über lande Zeit gewachsene Gemengelage von einer Bereitschaft zur gegenseitigen Rücksichtnahme ausgegangen werden kann. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass bei der Grundstücksnutzung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme bestehen kann, die u. a. dazu führen kann, dass die oder der Belästigte in höherem Maße Geruchsimmissionen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.
Dies ist hier der Fall – Bestandsbebauung und bestehender landwirtschaftlicher Betrieb bestehen seit Jahren nebeneinander. An der faktischen Geruchsbelastung im Bestand ändert sich nichts. Erweiterungsabsichten des landwirtschaftlichen Betriebes liegen zudem derzeit nicht vor.
Im Zuge der Abwägung unterschiedlicher Interessen gegeneinander kommt die Gemeinde daher zu dem Schluss, dass die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum höher zu gewichten ist, als die rechnerische Überschreitung der Geruchswerte einer seit Jahren und auch künftig unverändert bestehenden, ortsüblichen Geruchsbelastung der Wohnbebauung im Nahbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb.

5.11 Sonstige Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Zur Förderung der Grundwasserneubildung sind Stellplatzflächen, Wege und Zufahrtsbereiche versickerungsfähig anzulegen.
Um eine Bepflanzung und Entwässerung auch oberhalb der Tiefgarage zu ermöglichen wird eine Mindestüberdeckung festgesetzt. Diese dient auch dazu anfallendes Oberflächenwasser zurückhalten zu können. Die Mächtigkeit in der Oberboden eingebaut werden kann, wird durch den Humusgehalt bestimmt. Es geht hier im Allgemeinen um den fachgerechten Aufbau oberhalb der TG. Es muss daher eine Mindestüberdeckung von 0,6 m mit fachgerechtem Bodenaufbau erfolgen. Damit sind auch Pflanzungen möglich.

Gebäudegestaltung:

Die Gebäudestellung ist zur besseren Einbindung in den Ortszusammenhang vorgegeben. Geregelt wird hier nur ein grober Rahmen, da die Gestaltung der Gebäude, Dächer, Fassaden in enger Abstimmung mit der Gemeinde über den städtebaulichen Vertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt wird.
Dacheinschnitte und Dachgauben sind im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft nicht zulässig.
Die Sonnenenergienutzung im Geltungsbereich ist erwünscht. Aus Gründen des Ortsbildes ist die Aufständerung von Solar-/Photovoltaikanlagen unzulässig.

Spielplätze:
Nach bayerischer Bauordnung sind Spielplätze bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen erforderlich. Die zugehörigen Flächen werden im Geltungsbereich nicht räumlich fixiert, um Freiheiten bei der Umsetzung zu gewähren.

Stellplätze:
Der Stellplatznachweis definiert die erforderlichen Stellplätze nach Größe der Wohnungen: bis 65 m² ist demnach ein Stellplatz erforderlich, über 65 m² sind zwei Stellplätze erforderlich. Dies ist aus der erwarteten Belegung heraus begründet, die davon ausgeht, dass die kleineren Wohnungen v. a. als Singlehaushalte verwendet werden und die größeren Wohnungen auch mit einer höheren Belegung einhergehen, die einen höheren Stellplatzbedarf haben.
Da das allgemeine Wohngebiet neben dem Wohnen grundsätzlich noch weitere Nutzungen ermöglicht, gelten für diese Nutzungen die Vorschriften der GaStellV.

6 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt und den Klimaschutz

Boden
Im Rahmen der Bauarbeiten ist mit tiefgreifenden Erdbewegungen zu rechnen, vor allem im Bereich der Tiefgarage, die sich flächenmäßig fast über das gesamte Grundstück erstreckt.

Es erfolgt eine nachhaltige und dauerhafte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die geplante Überbauung/ Versiegelung mit Gebäuden und Tiefgarage in großen Bereichen des Projektgebietes. Der südliche Teil ist bereits jetzt schon überbaut (wird abgerissen) und daher in Bezug auf den Boden vorbelastet. Großflächig gehen durch die geplante Versiegelung, vor allem durch die großflächige Tiefgarage Grünlandflächen verloren, wo von noch weitgehend intakten Bodenschichten ausgegangen werden kann.
Es werden von der Planung keine seltenen Böden (Moorböden) berührt. Im Projektgebiet weisen die vorhandenen Böden eine mittlere bis hohe Wertigkeit hinsichtlich der Bodenfunktionen auf.
Der Standort des Projektes liegt innerhalb eines Gefahrenhinweisbereiches für Erdfälle/ Dolinen. Es existieren auch im näheren Umfeld zahlreiche Dolinen, welche auf Auslaugung von Gips im Untergrund zurückzuführen sind. Derartige Auslaugungsstrukturen führen zu einer Setzung eventueller oberflächlich anstehender, tragfähiger Schichten. Es sind Gebäudeschäden und Schäden an der Infrastruktur infolge Bodensenkungen zu befürchten. Für Neubauten wird daher der Einbau einer verstärkten Bodenplatte oder die Aussteifung der Kellergeschosse und der untersten Decken mit bewehrtem Beton nach statischer Bemessung empfohlen. Versorgungsleitungen sollten so gegründet werden, dass sie zukünftige Bodenbewegungen schadlos aufnehmen können, gegebenenfalls mit Geotextilien (Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, s. Anlage).

Es ist insgesamt mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Diese Auswirkungen werden abgemildert durch die Neuanlage ausgedehnter Grünflächen zwischen den geplanten Gebäuden mit einer belebten Oberbodenschicht in ausreichender Dicke, so dass sich die Bodenschichten teilweise wieder neu aufbauen können und ihre Funktionen erfüllen können.

Wasser
Oberflächengewässer sind von der Planung nicht direkt betroffen. Es werden auch keine Trinkwasserschutzgebiete, Hochwassergefahrenflächen, wassersensible Bereiche oder Überschwemmungsgebiete berührt.
Eine Beeinflussung des unmittelbar unter den Gebäuden anstehenden Baugrundes durch versickerndes Oberflächenwasser ist bei normalem Grundwasserstand nicht gegeben. Das unter den Schotterablagerungen vorhandene gipsführende Haselgebirge kann jedoch ausgelaugt werden. Um die Geschwindigkeit der Auslaugungsvorgänge im Untergrund zu vermindern, sollte keine Einleitung von Oberflächen- oder Niederschlagswasser im unmittelbaren Umfeld der geplanten Bebauung erfolgen. Das aus wasserwirtschaftlichen Gründen eigentlich zu versickernde Niederschlagswasser sollte gesammelt und über einen teilweise schon bestehenden Oberflächenwasserkanal über den Duftberg zum Ufer der Ramsauer Ache geleitet werden. Dort kann es in den geologisch ganz jungen Flussablagerungen versickert werden. Hier existiert bereits ein Feuchtgebiet (Empfehlungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, s. Anlage).

Aufgrund von Starkregenereignissen, die im Laufe des Klimawandels unweigerlich zunehmen werden, sind Abflussspitzen zu erwarten. Um diese abzufangen, sind neben großflächigen Grünanlagen zur Retention auch wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten und Stellplätze (Schotterrasen, Rasengitter, Pflaster mit offenen Fugen) festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Klima/Luft

Baubedingt gehen hauptsächlich Grünlandflächen für die Kaltluftproduktion sowie der Gehölzbestand junger bis mittlerer Ausprägung mit Funktion für die Frischluftproduktion verloren. Dies wird durch Neupflanzungen von Bäumen und die Neuanlage von Grünflächen zwischen den Gebäuden klimatisch, zumindest in absehbarer Zeit kompensiert.
Auf die Frischluftversorgung der Ortschaft Schönau am Königsee hat die neue Bebauung keine Auswirkungen, da diese über die umliegenden Waldgebiete und die Luftleitbahn der Ramsauer Achen erfolgt, in die im Rahmen der Bauleitplanung nicht eingegriffen wird.
Betriebsbedingt ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum generell mit einer Verkehrszunahme und damit auch mit einer Zunahme an Luftschadstoffen zu rechnen. Eine nicht unerhebliche Vorbelastung der Lufthygiene ist durch die angrenzende Straße „Duftberg“ als Zubringer zur B 305 anzunehmen.
Insgesamt ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch die Bauleitplanung zu rechnen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Durch die Planung werden gesetzlich geschützten Biotopflächen in Anspruch genommen. Diese können ausgeglichen werden. Mit dem Bebauungsplan wird daher ein Antrag auf Ausnahme gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG gestellt (s. Kap. 2.5.4 und 5.9). Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Biotopkartierte Flächen und Erholungswald befinden sich in der Nähe, z. B. die Auwälder an der Ramsauer Ache. Hier kann es baubedingt zu zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen kommen.
Während der Bauphase wird großflächig in artenarme Intensivgrünlandbereiche eingegriffen. Verbotstatbestände im Hinblick auf die Zauneidechse können aufgrund fehlender Strukturen ausgeschlossen werden. Vergrämungs- oder Schutzmaßnahmen sind für das Vorhaben nicht erforderlich (Biologe Toni Wegscheider, 02.02.2022, s. Anlage).
Es müssen für die Umsetzung der Planung auch Gehölzbestände mittlerer und junger Ausprägung im südlichen Bereich gerodet werden. Beim Baumbestand kommt es im Zuge der Baumaßnahmen bzw. einer Fällung zu keiner erheblichen Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die notwendigen Fällungen haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (1.10. – 28./19.2.).
Die vorhandenen Gebäude werden abgerissen. Weder für Fledermäuse noch für Vögel stellen das Hauptgebäude und die Garage einen Lebensraum von übergeordneter Bedeutung dar. Nachweise wurden nicht (Fledermäuse) bzw. nur spärlich (Vögel) gefunden. Es ist daher im Rahmen des Bauvorhabens nicht mit Verbotstatbeständen zu rechnen. Bei Abbruch der Gebäude außerhalb der Brutzeit ist eine Gefahr der Beeinträchtigung nicht gegeben. Die abriss- bzw. baubedingten Beeinträchtigungen für Fledermäuse sind von geringer Erheblichkeit. Unmittelbar vor dem Gebäudeabriss sollte fachkundig sichergestellt werden, dass die Fensterläden nicht von übertagenden Fledermäusen besetzt sind (Biologe Toni Wegscheider, 16.10.2021, s. Anlage).
Durch die Neupflanzung von Bäumen und die Neuanlage von Grünflächen wird wieder neuer Lebensraum für Tiere geschaffen.
Bei der detaillierten Gebäudeplanung sind große Glasflächen (größer 2 x 4 m) zu vermeiden, um Vogelschlag zu verhindern. Es ist weiterhin bei der Planung auf eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung der Anlagen zu achten.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.
Insgesamt können bei Beachtung der genannten Festsetzungen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild

Da die geplante Bebauung innerhalb des besiedelten Bereiches von Schönau am Königsee liegt, wird nicht in die landschaftlich reizvolle Umgebung (Ramsauer Ache, Schneiderwald als Erholungswald) oder touristische Wegenetzte eingegriffen.
Während der Bauphase ist allerdings mit Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (durch Baukräne, Maschinen) und des Erholungswertes (durch Lärm, Abgase, Staub, erhöhtes Verkehrsaufkommen) zu rechnen.

Anlagebedingte visuelle Beeinträchtigungen durch die Doppel- und Mehrfamilienhäuser sind aufgrund der geplanten Gestaltung und Baukubaturen nicht zu erwarten.
Ausgewiesene Rad- und Wanderwege sind nicht von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen betroffen.
Durch die geplanten Baumpflanzungen soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erzielt werden.
Es ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

<u>Mensch</u>
Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können aufgrund der Nutzung insbesondere durch den Konflikt Verkehr-Wohnen und landwirtschaftliche Gerüche - Wohnen resultieren. Zur Abschätzung wurde eine Immissionsschutzgutachten (Schall, Gerüche) erarbeitet. Die Ergebnisse sind dem Kapitel 5 – Immissionsschutz zu entnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Der Brandschutz wurde ebenfalls im Zuge der Bauleitplanung berücksichtigt:

Es befinden sich zwei Hydranten im direkten Planumfeld.



Abb. 29: Hydranten (in rot) im Umfeld des Plangebietes

Darüber hinaus ist nachgewiesen, dass das Plangebiet mit Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen gemäß Richtlinien gewährleistet sind.



Abb. 30: Feuerwehrzufahrt und - aufstellflächen (rot gestrichelt), HinnethalSchaar Landschaftsarchitekten GmbH

Bei zwei Gebäuden ist es, wie in Abb. 30 ersichtlich, erforderlich über eine Geländeaufschüttung (Hügel) eine Rettung durch Steckleitern der Feuerwehr zu ermöglichen um die in Art. 31 BayBO geforderte Maximalhöhe von Fenstern zur Rettung von 8 m zu unterschreiten, da die gemeindliche Feuerwehr über keine Drehleiter verfügt und die Feuerwehr des Marktes Berchtesgaden nicht innerhalb der 10-minütigen Rettungsfrist anrücken kann.

<u>Kultur- und Sachgüter</u>
Es befinden sich keine ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten bei Bauarbeiten Bodendenkmäler auftreten, ist umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und einzubeziehen.
Es ist daher nicht mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder dessen Umfeld befinden sich keine **FFH- oder Vogelschutzgebiete**. Eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen ist ausgeschlossen.

Geplant ist eine Wohnbebauung. Damit trägt bereits die zulässige Nutzung zur **Vermeidung von Emissionen** bei.

Die **Abfall**beseitigung (Restmüll, Biomüll, Papier, „Gelber Sack“) wird durch die bestehende Abfallwirtschaft des Landkreises übernommen.
Ein Wertstoffhof befindet sich in nächster Nähe im Gewerbegebiet Duftgütl in ca. 700 m Entfernung in nordwestlicher Richtung. Das Gebiet ist somit ausreichend versorgt. Die Errichtung einer Wertstoffsammelstelle im Plangebiet erfolgt nicht.

Der Bebauungsplan lässt die Nutzung **erneuerbarer Energien**, z. B. in Form von Solar- bzw. PV-Anlagen zu. Geplant sind großflächige solarenergetische PV-Nutzung auf den Dachflächen sowie die Einspeisung in einem zentralen energiepunkt im Quartierszentrum.

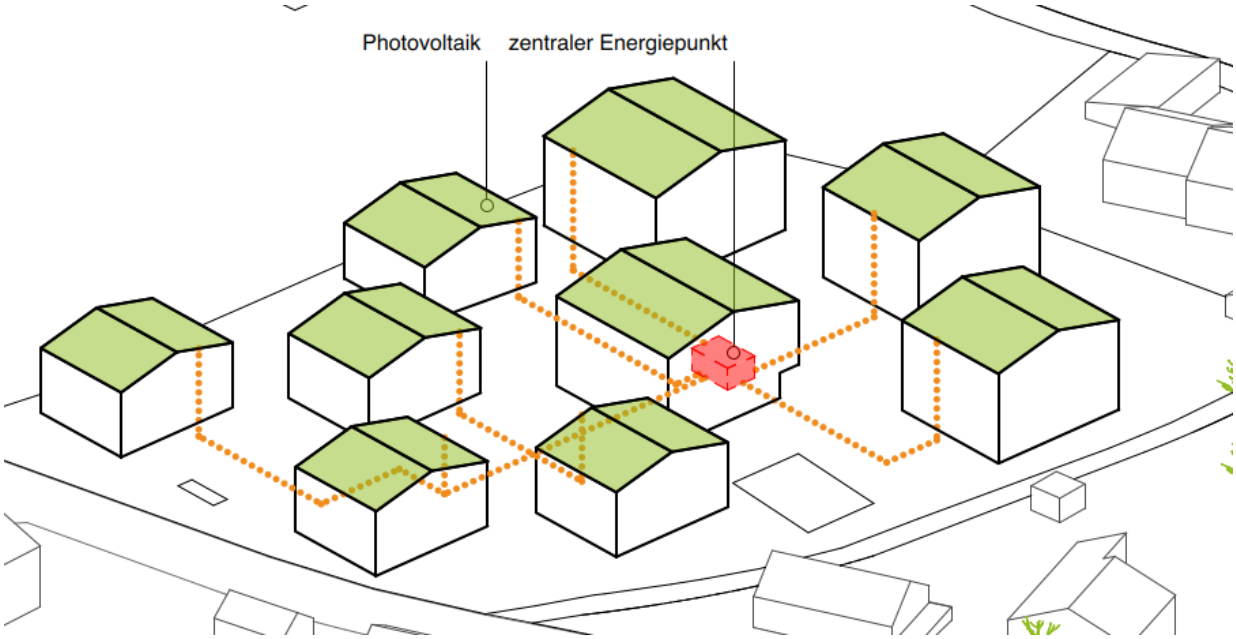


Abb. 31: Energiekonzept, peter bohn + assoziierte gesellschaft von architekten mbH

Dabei ist die Dachneigung von 15° sehr gut geeignet für die OST-West-Ausrichtung von PV-Modulen. Durch diese Ausrichtung in Kombination mit der Dachneigung lassen sich beide Dachseiten solarenergetisch nutzen. Es wird davon ausgegangen, dass eine bilanzielle Energieautarkheit im Stromsektor erreicht werden kann.
Die zulässigen Nutzungen lassen energieintensive Gewerbe- oder Industriebetriebe nicht zu. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen an die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**.

Gesonderte Landschaftspläne oder sonstige Pläne, liegen nicht vor. Es liegt ein gemeindeübergreifender **Landschaftsrahmenplan** vor, dessen Kerninhalte in den Flächennutzungsplan integriert sind.

Relevante **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Schutzgütern von Natur und Landschaft, die einer besonderen Betrachtung bedürfen, sind nicht erkennbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung
Gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Diese Vorschriften gelten auch für verfahren gem. § 13 b BauGB.

Die UVP-Pflicht von Vorhaben ist in Anlage 1 zum UVPG geregelt. Im allgemeinen Wohngebiet sind aufgrund der zulässigen Nutzungen sowie Gesamtgröße des Geltungsbereiches keine Vorhaben möglich, die einer UVP-Pflicht unterliegen.
Städtebauliche Planungen im Außenbereich mit UVP-Pflicht sind nicht einschlägig, da die Flächenschwelle von 20.000 m² nicht erreicht wird.

6.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Bedarf an sozialer Infrastruktur
Durch das Vorhaben werden **43 Wohnungen** in Doppel- und Geschosswohnungsbauten ermöglicht.

Gemäß Statistik kommunal 2021 gab es 2020 in Schönau 2.976 Wohnung in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Bei einer Einwohnerzahl von 5.596 Einwohnern errechnet sich ein Wert von 1,88 Einwohnern / Wohnung. Bei 43 Wohneinheiten könnte die Planumsetzung daher rechnerisch zu einem **Zuwachs von ca. 81 Einwohnern** führen.

Grundschulplätze:
2020 lag der Anteil der 6 – 15-Jährigen in Schönau gemäß Statistik kommunal 2021 bei 7,6 %. Das grundschulfähige Alter reicht nur von 6 bis 10 Jahre, sodass näherungsweise von einem Anteil von 5 % an grundschulpflichtigen Bewohnern ausgegangen wird. Es ergibt sich ein maximaler Bedarf von ca. 6 Grundschulplätzen durch die Planumsetzung.
Gemäß BayernAtlasPlus der bayerischen Vermessungsverwaltung (abgerufen am 09.05.2022) gehört der Geltungsbereich zum Grundschulsprengel Grundschule Schönau a. Königssee).
Die Grundschule besteht aus 8 Klassen mit insgesamt 179 Schülern im Schuljahr 2020/21. Umgelegt auf die 8 Klassen würde sich die Schülerzahl rechnerisch um weniger als eine Schülerin pro Klasse erhöhen. Die rechnerische Klassenstärke würde sich von 22 auf 23 Schüler / Klasse erhöhen. Dies wird als verträglich eingestuft, sodass kein Bedarf zusätzlicher Schulklassen aus der Planung resultiert.

KITA-Plätze:
2020 lag der Anteil der unter 6-Jährigen in Schönau gemäß Statistik kommunal 2021 bei 5,1 %. Um den Säuglingsanteil zu berücksichtigen, der noch keinen Betreuungsbedarf hat, wird näherungsweise mit einem Wert von 5 % gerechnet. Damit errechnet sich ein genäherter maximaler Bedarf von 4 KITA-Plätzen.
Bei Einbeziehung des Bedarfes für Hort-Plätzen für Kinder zwischen 6 und 14 Jahren errechnet sich aus einem Bevölkerungsanteil von rund 7,6 % (6 – 15-Jährige) ein zusätzlicher Bedarf von 6 Plätzen.
2021 gab es im Gemeindegebiet gemäß Statistik kommunal 2021 1 KITA-Einrichtungen mit insgesamt 270 genehmigten Plätzen und 230 betreuten Kindern.
Der erforderliche Bedarf kann also durch die Einrichtungen im Gemeindegebiet abgedeckt werden.

Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen
Eine Mietpreis- oder Belegungsbindungen wird es für die Wohnungen im Geltungsbereich zwar nicht geben. Dennoch ist das Ziel über Anzahl der Wohneinheiten, Synergien und Bauweise den die Preise so zu gestalten, dass bezahlbarer Wohnraum für eine breite Schicht der Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann.

Grünflächen
Berechnungsschlüssel, die auf Gemeinde oder Landkreis abgestimmt sind existieren nicht. Es werden daher näherungsweise die Berechnungsschlüssel von Herrn Dr. Frank Schröter herangezogen (https://www.dr-frank-schroeter.de/planungsrichtwerte.htm).

Für wohnungsbezogene Freiräume mit einer Erreichbarkeit innerhalb 5 Minuten Fußweg (ca. 150 m) ist demnach ein Berechnungsschlüssel von 4 m² /Einwohner anzusetzen. Gemäß den oben getroffenen Annahmen zu Anzahl der Wohnungen und Einwohner je Wohnung errechnet sich ein Bedarf von max. 324 m². Dieser Bedarf kann über die Lage am Übergangsbereich zur freien Landschaft in Verbindung mit den Grünflächen innerhalb der Anlage zweifelsfrei gedeckt werden.

Für nachbarschaftsbezogene Spielflächen wird ein Schlüssel von 0,75 m²/EW herangezogen. Damit ergibt sich ein Bedarf von 61 m². Dieser Bedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches in den erforderlichen Spielplatzflächen nachgewiesen werden, die mindestens eine Fläche von 150 m² aufweisen werden (zzgl. nicht überbaubarer Grundstücksflächen und Gemeinschaftsgrün).

Auswirkungen auf die Arbeitsstätten
Der Bebauungsplan ermöglicht Wohnnutzung. Benachbart liegt eine landwirtschaftliche Betriebsstelle. Die Auswirkungen untereinander sind gutachterlich geprüft. Weitere Auswirkungen auf Arbeitsstätten sind nicht erkennbar.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Durch die Umsetzung der geplanten Wohnungszahl kommt es zu einem Mehrverkehr. Durch die Situierung der Tiefgaragen- ein und Ausfahrt wird dieser umgehend auf die Gemeindeverbindungsstraße „Duftberg“ geleitet. Hier kann sich der Verkehr in 2 Richtungen verteilen: nach Norden in Richtung der Nachbargemeinden Ramsau, Bischofswiesen und Berchtesgaden sowie im weiteren Verlauf in Richtung überregionalem Verkehrsnetz. Nach Süden erfolgt der Anschluss an das Ortszentrum Schönau mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen (Geschäften, Kinderbetreuung, Freizeit, usw.). Näherungsweise wird von einer hälftigen Aufteilung in Nord und Süd ausgegangen.
Bei einer angenommenen Bewohnerzahl von ca. 80 Einwohnern sowie angenommenen 3 Wegen pro Einwohner und einem konservativen Anteil von 90 % MIV resultieren rund 200 – 250 Fahrten / Tag im Ziel- und Quellverkehr. Auf jede Fahrtrichtung entfallen somit rund 100 – 125 Fahrten / Tag.

Die Duftberg-Straße ist eine angebaute Hauptverkehrsstraße mit regionaler Verbindungsfunktion (HS III) gemäß Richtlinien für die integrierte Netzgestaltung (RIN). In den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) sind Hinweise für die verträglichen Kfz-Verkehrsbelastungen für typische Entwurfssituationen bzw. Straßentypen auf der Basis von Kraftfahrzeugverkehrsstärken in der Spitzenstunde gegeben. Danach kann eine Straße mit einer Verbindungsfunktion eine Kfz-Verkehrsstärke im Querschnitt zwischen 400 und 1.800 Kfz/h aufweisen. Querschnitt als auch die auf Tempo-30 reduzierte Geschwindigkeit lassen dabei eher eine Verkehrsstärke im unteren Bereich zu.
In einer Verkehrszählung im Oktober 2021 wurde eine maßgebliche stündliche Verkehrsstärke von rund 100 Kfz/h ermittelt.

Der angenommene Mehrverkehr ist daher mit hinreichender Sicherheit nicht dazu geeignet, die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes zu beeinträchtigen.

6.4 Auswirkungen auf den Haushalt und die Investitionsplanung

Der Gemeinde entstehen durch die Planung Kosten, die auf den Vorhabensträger umgelegt werden.
Auch die Kosten für Erschließungsmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabensträgers.
Darüber hinaus gehende Infrastrukturmaßnahmen (z. B. Bau einer Grundschule) sind nicht erforderlich.

6.5 Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Hierfür ist eine verbale Auseinandersetzung erforderlich. Dies gilt auch für Verfahren gemäß § 13a und b BauGB.

Der Geltungsbereich ist derzeit bebaut, versiegelt bzw. gärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt. Eine Reihe von Bäumen stocken im Plangebiet. Der Versiegelungsgrad erhöht sich. Artenschutzrechtliche Potential liegt nicht vor.

Gleichzeitig geht mit der festgesetzten Grünordnung eine Strukturanreicherung im Vergleich zum Bestand einher, die Anzahl an Bäumen im Plangebiet erhöht sich.

Der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotopflächen wird ausgeglichen.

Die Erforderlichkeit einer gesonderten Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht/Baurecht besteht daher nicht.

6.6 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Verwirklichung des Vorhabens verändert sich die bauplanungsrechtliche Situation der jetzt im Außenbereich liegenden Bauflächen östlich der Straße „Duftberg“. Diese Flächen liegen nach Planumsetzung im planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB.

Auf der Flurnummer 304 entsteht so eine Baulücke, die künftig Baurecht gemäß der Umgebungsbebauung aufweist. Bei einer möglichen Baurechtsausnutzung wären hier dann artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen.

Gleichzeitig ändert sich durch den Wechsel von Außenbereich in Innenbereich die Ansprüche an die ordnungsgemäße Erschließung gem. Art. 4 BayBO. Während im Außenbereich nach Art. 4 Abs. 3 BayBO noch eine befahrbare und rechtlich gesicherte Zufahrt zu einem befahrbaren öffentlichen Weg genügt muss im Innenbereich ein Grundstück in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen.
Über den Danklweg ist nur das Grundstück Fl.Nr. 325/4 erschlossen. Hier liegt eine Straßenbreite von mindestens 2,7 m vor. Mit Umsetzung des Vorhabens wird die öffentliche Verkehrsfläche in das Vorhabengrundstück hinein bis zu einer Breite von 5,5 m verbreitert. Einschränkungen für die Erschließung sind damit nicht gegeben.
Die weiteren Grundstücke sind über die Löslerstraße erschlossen. Hier liegen für die Bestandsbebauung ausreichende Straßenbreiten von 3,5 m und mehr vor. Diese lassen einen Begeg-

nungsverkehr nur eingeschränkt zu, sind aber angemessen für die nur untergeordnete Bebauung. Das Gebiet ist überdies weitestgehend bebaut. Mit einer deutlichen Verkehrszunahme durch bauliche Entwicklung entlang der Löslerstraße wird nicht gerechnet.
Die vorhandene Straßenbreite ist nicht durchgängig auf öffentlichem Grund gesichert. Vor allem östlich des Grundstücks Fl.Nr. 298 sind teilweise nur flurstücksmäßig gesicherte Breiten von 1,5 m vorhanden. Dieses Problem ist der Gemeinde bekannt und soll über einen Grundstückstausch oder -kauf auf die tatsächlich vorhandenen Fahrbahnbreiten angepasst werden. Entsprechende Grundstücksverhandlungen mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 304 laufen bereits.

Zu bewerten sind auch die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 304. Diese Bewertung ist dem Kapitel 5.10 zu entnehmen.

Planfertiger (für die Arbeitsgemeinschaft)	**Gemeinde**
Übersee, den 04.06.2022	Schönau a. Königssee, den
Bernhard Hohmann Landschaftsarchitekt / Stadtplaner	Hannes Rasp, Erster Bürgermeister