

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Oberartenreit“
Gemeinde Schöna
a. Königssee, Landkreis Berchtesgadener Land**

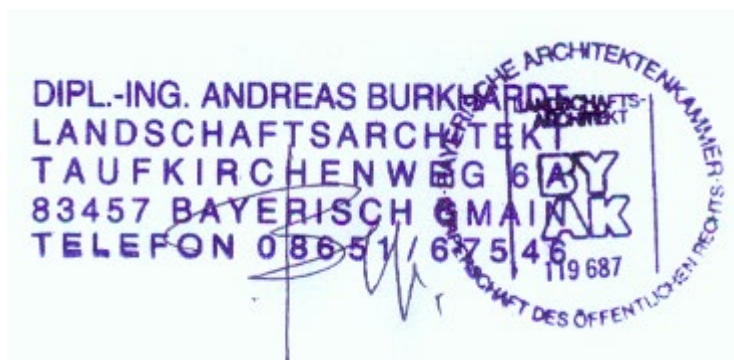
Umweltbericht

Auftraggeber: Franz Hallinger
Artenreitweg 35
83471 Schöna
a. Königssee

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Burkhardt
Landschaftsarchitekt
Taufkirchenweg 6a
83457 Bayerisch Gmain
Tel.: 08651/67546
Email: buero.aburkhardt@web.de

Inhalt: Umweltbericht

Bayerisch Gmain, den 20.09.2025



1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Oberartenreit“ wurde am 01.03.2011 aufgestellt und am 11.07.2012. Die damals geplante Lagerhalle wurde inzwischen gebaut. Die Neufassung des Bebauungsplans beinhaltet zusätzlich 2 Hochregale; sonst hat sich wenig geändert. Die damals geforderten Ausgleichsmaßnahmen wurden nicht umgesetzt.

2. Beschreibung des Bestandes

2.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im Weiler Oberartenreit und umfasst die Flurstücke Nr.: 707/39, 707/40 und eine Teilfläche von 707/9, Gemarkung Schöna a. Königssee. Der Weiler Oberartenreit besteht aus ursprünglich zwei landwirtschaftlichen Anwesen mit separaten Stallungen und Nebengebäuden, wobei das Anwesen Nr. 34 noch landwirtschaftlich im Nebenerwerb genutzt wird; das Anwesen Nr. 35 wurde aufgeteilt in Wohngebäude mit später hinzugekommenen Betriebsgebäude des Spenglereibetriebs sowie ein Stallgebäude Nr. 37, das als Reiterhof genutzt wird. Zusätzlich zur inzwischen realisierten Lagerhalle sind 2 Hochregale geplant, von denen eins schon gebaut wurde. Die Hochregale sind ca. 6,50 m hoch und werden für die Lagerung von Gerüstteilen und Baumaterial benutzt. Die Zufahrt erfolgt über den Artenreitweg, der durch das weiter unten liegende Wohngebiet führt. Alternativ ist eine Zufahrt von oben über die Hofreitstraße und den Zulehenweg möglich. Der Wanderweg, der den Artenreitweg mit der Hofreitstraße verbindet, verläuft jetzt noch über das Betriebsgelände; er soll nun an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes errichtet werden. Der Weiler Oberartenreit hat von der geschlossenen Wohnbebauung des Ortsteils Unterschöna einen Abstand von ca. 100 m. Die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich als Mähweiden genutzt.

2.2 Art und Umfang des Planvorhabens

Der geänderte Bebauungsplan wird als Mischgebiet MI ausgewiesen (vorher Dorfgebiet MD), um die gewünschte gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Am Betriebsgebäude sind einige kleinere Umbaumaßnahmen geplant sowie die Errichtung von 2 Hochregalen (ca. 6,50 m), von denen eines schon besteht. Die offenen Hochregale dienen der Lagerung von Bau- und Gerüstmaterial. Der Wanderweg soll aus dem Betriebsgelände an die nordöstliche Grenze des Plangebietes verlegt werden.

3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

3.1 Topografische Lage

Das Plangebiet liegt am Fuß des Grünsteins in einer sanft abfallenden Hanglage (ca. 5 – 10%) die nach Südwesten übergeht in die steil ansteigende bewaldete Flanke des Grünsteins.

Die das Plangebiet umgebenden Grünflächen werden landwirtschaftlich als Mähweiden genutzt. Der Waldkulisse des Grünsteins vorgelagert begleitet den Zulehenweg ein parkartiger, lichter Waldstreifen aus alten Bergahornen (Tratten).

3.2 Tiere, Pflanzen, Lebensräume

Die intensiv genutzten und gedüngten artenarmen Mähweiden sind ökologisch von mäßiger Bedeutung. Schützenswerter Baumbestand ist nur am westlichen Rand des Plangebiets (außerhalb) entlang des Zulehenwegs vorhanden. Die potentiell natürliche Vegetation ist der Bergahorn-Eschenwald.

3.3 Geologischer Untergrund, Böden

Der geologische Untergrund besteht aus Erosionsmaterial (Sand und Kies) von der Grünsteinflanke, welches in Form eines flachen, nach Nordosten abfallenden Schuttfächers abgelagert wurde; darunter liegen eiszeitliche Schotter.

Die Böden sind flachgründig (Braunerderendzinen) und landwirtschaftlich für die Grünlandnutzung geeignet.

3.4 Wasser, Grundwasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Starkregenereignissen sind wild abfließendes Oberflächenwasser und evtl. Muren von der Grünsteinflanke nicht auszuschließen. Ein potentieller Oberflächenwasserabfluss bei Extremwetterlagen wird in der Planung berücksichtigt.

Der Grundwasserstrom fließt von der Bergseite kommend in Richtung NO und wird vom Planvorhaben nicht berührt.

3.5 Klima, Luft

Das Plangebiet liegt in der Verschattungszone des Grünsteins und erhält nur von Osten ergiebige Sonneneinstrahlung. Die vom Grünstein herabfließende Kaltluft gewährleistet eine gute Durchlüftung des Gebietes.

3.6 Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt im Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden und im Bereich der Biosphären Region Berchtesgadener Land. Es liegt etwa 100 m oberhalb des geschlossenen Siedlungsgebiets Unterschöna in einem landwirtschaftlich geprägten Grüngürtel zwischen Siedlung und Berghang. Der Fußweg zwischen Artenreitweg und Hofreitstraße, der bisher über das Betriebsgelände führt, soll an die nordöstliche Grenze des Plangebietes verlegt werden. Das Umfeld des Plangebietes ist von erheblicher Bedeutung für die örtliche und überörtliche Erholung.

4. Untersuchungsrelevante Schutzgüter und die zu erwartenden Umweltauswirkungen

4.1 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Erholung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität der benachbarten, ca. 100 m entfernten Wohnsiedlung ist durch das Bauvorhaben bei Einhaltung der gesetzlichen Emissionsgrenzwerte des Gewerbebetriebs nicht zu erwarten.

Das Erscheinungsbild des Weilers wird durch die gewerbliche Nutzung mit den entsprechenden Gebäuden und Hochregalen stark geprägt und ist mit der ländlichen Umgebung schwer in Einklang zu bringen; Eingrünungsmaßnahmen sind daher von besonderer Bedeutung.

4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Schützenswerte Arten und Lebensräume sind vom Vorhaben nicht betroffen. Durch die geplanten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen können neue Lebensräume geschaffen werden.

4.3 Schutzgut Boden

Der Umgriff des Gewerbebetriebes ist seit langer Zeit befestigt (Asphalt und Kies), sodass neue Bodenfläche nur geringfügig in Anspruch genommen wird. Die geplanten Grünbereiche am Rande des Gewerbegebietes werden mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt bzw. verbleiben als extensives Grünland.

4.4 Schutzgut Wasser, Grundwasser

Niederschlagswasser kann wegen des durchlässigen Kiesuntergrundes problemlos versickert werden. Für den Abfluss von Oberflächenwasser bei Extremwetterereignissen ist ein Abflussweg zwischen den Gebäuden vorgesehen.

4.5 Schutzgut Klima, Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch das Planvorhaben nicht erheblich berührt.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bauvorhaben verdichtet den Weiler Oberartenreit und beeinträchtigt mit den Gewerbebauten das traditionelle Orts- und Landschaftsbild. Durch entsprechende Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen können die negativen Auswirkungen minimiert werden. Eine weitere bauliche Verdichtung in dem Bereich sollte unbedingt vermieden werden.

4.7 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

4.8 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter sind vom Planvorhaben nicht betroffen.

4.9 Schutzgut Wechselwirkungen

Relevante Wechselwirkungen von Schutzgütern sind nicht gegeben.

5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Zusammenstellung).

Schutzgut:	Auswirkungen:
Mensch, Gesundheit, Erholung	mittel
Tiere, Pflanzen, Lebensräume	gering
Boden	gering
Wasser, Grundwasser	gering
Klima, Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Kulturgüter	keine
Sachgüter	keine
Wechselwirkungen	keine
Summe Schutzgüter	gering bis mittel

5.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Erhalt des ortsplanerisch und baurechtlich fraglichen Status Quo.

6. Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

6.1 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

- Durchführung der vorgeschlagenen Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen
- Verlegung bzw. Wiederherstellung des Fußwegs
- Beachtung der Emissionsvorgaben für ein Mischgebiet MI

6.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen; Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Das Planvorhaben stellt aufgrund der Situierung in einer empfindlichen Ortsrandlage in einem überörtlich bedeutsamen Erholungsgebiet (Vorfeld Alpeennationalpark) einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar, der durch die vorgeschlagenen Verminderungs- und Schutzmaßnahmen nicht völlig ausgeglichen werden kann (vgl. §§ 13 und 14(1) BNatSchG). Die Berechnung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgt nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV):

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Fläche Lagerhalle: 273,25 qm

Fläche Hochregale: 325,00 qm

Summe: 598,25 qm x 6WP (G211) x 1,0 = 3.589 WP

Ermittlung der Aufwertung:

Aufwertung einer Wiese (ca. 427 qm, G4 u.G11 = 3 WP) mit 5 Stück Hochstamm
Obstbäumen (B432 = 8 WP)
 $427 \text{ qm} \times 5 \text{ WP} = 2.135 \text{ WP}$

Aufwertung von Grünland (G211 = 6 WP) mittels einer Gehölzpflanzung (B212 = 10
WP)
 $365 \text{ qm} \times 4 \text{ WP} = 1.460 \text{ WP}$

Summe Wertpunkte Aufwertung: $2.135 \text{ WP} + 1.460 \text{ WP} = 3.595 \text{ WP}$

Der Eingriff kann somit nach Maßgabe der BayKomV ausgeglichen werden.

6.4 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind vertraglich zu sichern und die Durchführung von den Bauaufsichtsbehörden (Landratsamt, Gemeindeverwaltung) zu überwachen. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen und der Bauaufsichtsbehörde zu melden. Die Obstbaumpflanzung kann schon im kommenden Herbst durchgeführt werden.

7. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Oberartenreit“ vom 05.07.2012 soll überarbeitet und neu aufgestellt werden. Er umfasst die Flur-Nr.: 707/39, 707/40 sowie eine Teilfläche von 707/9. Der vormals als Dorfgebiet (MD) gewidmete Bebauungsplan wird nun als Mischgebiet (MI) ausgewiesen, um den Nutzungsanforderungen rechtlich und städtebaulich zu entsprechen. Das Hauptgebäude mit der Spenglerei und dem Büro bleibt bis auf kleine bauliche Veränderungen erhalten. Die Lagerhalle und ein Hochregal wurden zwischenzeitlich errichtet; ein weiteres Hochregal ist geplant. Der Fußweg, der ursprünglich durch das Betriebsgelände führte, wird an den nordöstlichen Rand des Plangebietes verlegt. Die in der alten Ausführung des Bebauungsplans eingezeichneten Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden aktuell noch nicht durchgeführt, sodass im neuen Bebauungsplan vom ursprünglichen Zustand ausgegangen wird.

Die Untersuchung der relevanten Schutzgüter und der durch das Planvorhaben zu erwartenden Umweltauswirkungen führt zu folgendem Ergebnis:

Sie Schutzgüter: Mensch/Gesundheit, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser/Grundwasser, Klima/Luft, werden nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt. Die Schutzgüter Orts- und Landschaftsbild, Erholung werden wegen der ortsfremden Situierung des Gewerbebetriebs mittelmäßig beeinträchtigt.

Vermeidungsmaßnahmen durch eine alternative Situierung sind nicht möglich bzw. nicht sinnvoll. Verminderungs- und Schutzmaßnahmen können durch die vorgeschlagenen Pflanzmaßnahmen erfolgen. Als weitere Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 707/9 geplant.

Fazit: Das geplante Vorhaben beeinträchtigt aufgrund seiner Art und Situierung das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung; es kann jedoch durch eine entsprechende Eingrünung und die vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme soweit umweltverträglich gestaltet werden, dass es mit den Zielen des

Flächennutzungsplans und den einschlägigen Umweltgesetzen noch vereinbar ist.

8. Anhang

8.1 Luftbild: Lage im Raum



8.2 Quellenverzeichnis

- Entwurf zur Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 27 „Oberartenreit“,
Architekturbüro Dinter
- Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV); Stand Okt. 2016
- Bayern Atlas
- Umweltatlas Bayern