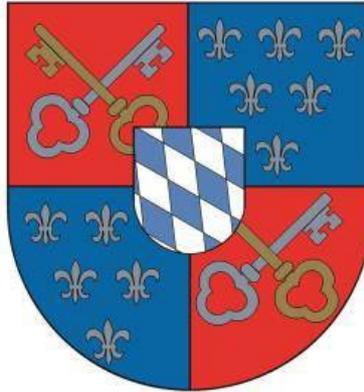


MARKT BERCHTESGADEN



2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan vom 14.03.2017 für das Gebiet Bebauungsplan Nr. 28 "Malerhügel"

BEGRÜNDUNG MIT INTEGRIERTEM UMWELTBERICHT

Entwurf: 09.07.2024

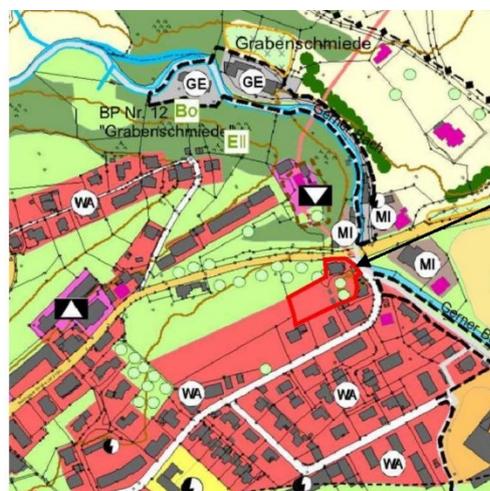
Bearbeitung:
TRR Landschaftsarchitekten
Kirchenstraße 91
81675 München

1. Vorbemerkung und Planungsanlass

Derzeit wird der Bebauungsplan Nr. 28 „Malerhügel“ für das Flurstück 577 erstellt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist auf dem Flurstück eine L-förmiges WA vorgesehen. Aufgrund Topografie ist eine Erschließung des im FNP dargestellten WAs nicht möglich.



Luftbild mit Umgriff Grenze Fl.Nr. 577



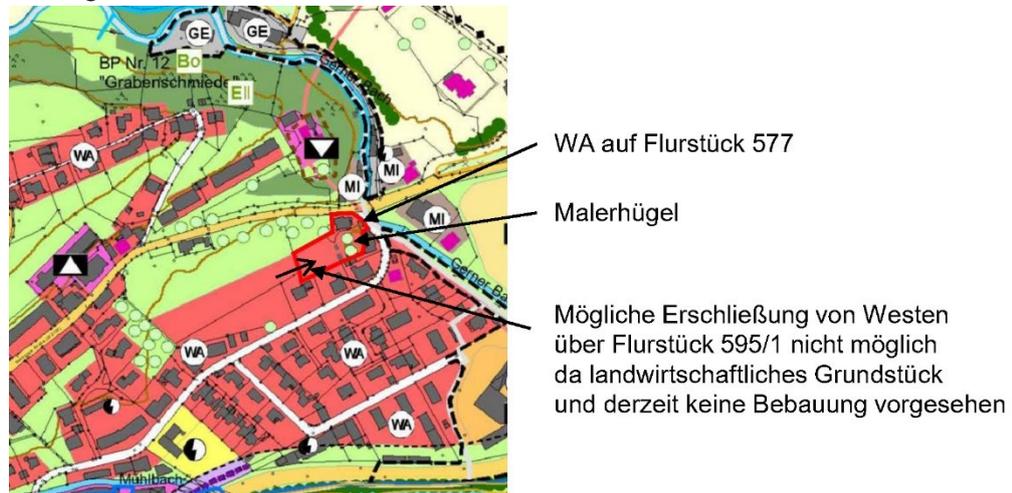
WA auf Flurstück 577

Auszug aus Flächennutzungsplan mit Umgriff WA auf Flurstück 577

2. Ausgangssituation

Auf der Ostseite umfasst der Bereich des ausgewiesenen WAs die bestehende Villa, südlich im Anschluss daran einen massiven Felsen (= Malerhügel) und spart lediglich einen Grünstreifen südlich der Salzburger Straße aus. An der Salzburger Straße befindet sich eine markante Baumgruppe, die im FNP nicht als ortsbildprägend ausgewiesen ist. Für das nähere Umfeld sind jedoch der Malerhügel und die Baumreihe als prägend zu bezeichnen. Aufgrund der

Topographie und des Bestandsgebäudes kann eine Erschließung des südlichen Bereichs des WAs im FNP nur von Westen aus erfolgen. Zur Salzburger Straße verhindert nicht nur die Baumgruppe eine Zufahrt, sondern auch eine Stützmauer, die Straße liegt deutlich über dem Gelände. Von Nordosten aus kann der südliche Bereich nicht erschlossen werden, da das Bestandgebäude eine Durchfahrt unmöglich macht. Direkt südlich angrenzend ist der Malerhügel, der steil über das Gelände aufragt und ebenfalls eine Zufahrt unmöglich macht.



Auszug aus gültigem Flächennutzungsplan mit Erläuterungen zur Situation

Die Eigentümer des FLNR. 595/1 wollen auf absehbare Zeit das im Flächennutzungsplan dargestellte WA auf deren Grundstück nicht entwickeln, sodass von Westen her eine Erschließung der südlichen Wohnbebauung NICHT möglich ist. Unter diesen Voraussetzungen hat der Gemeinderat der Marktgemeinde Berchtesgaden in seiner Sitzung am 27.06.2023 beschlossen, einen Bebauungsplan für das Flurstück aufzustellen und in einem parallellaufenden Verfahren den Flächennutzungsplan zu ändern.

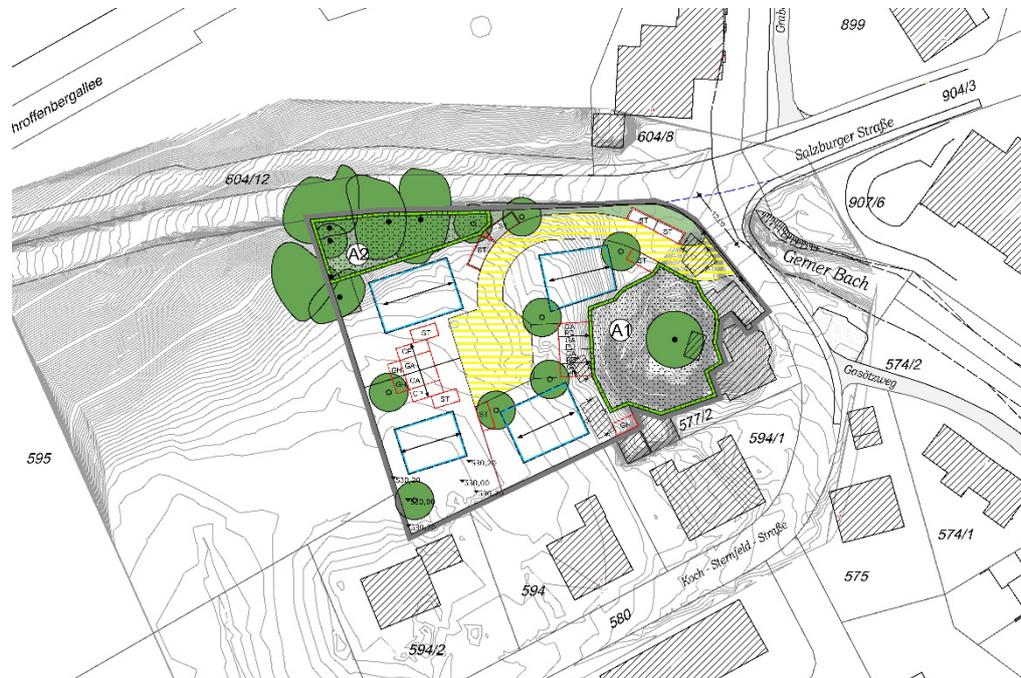
Durch eine eigenständige Erschließung von Nordosten her, wird eine mögliche Bebauung auf den westlich angrenzenden Flurstücken des WAs nicht beeinträchtigt. Eine Stichstraße von West nach Ost ist dann nicht mehr notwendig, sodass die Versiegelung dort sogar reduziert werden kann.

3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Aus vorgenannten Gründen kann eine Zufahrt nur über den Bereich des Bestandsgebäudes im Nordosten erfolgen. Der Markt hat zudem gefordert, dass vom Kreuzungsbereich die Achse des Erschließungsweges 12 m vom Straßenrand der Salzburger Straße entfernt über die Koch-Sternfeldstraße erfolgen muss.

Hierzu soll das nicht mehr sanierungsfähige Bestandsgebäude abgebrochen werden und der Ersatzbau deutlich kleiner ausgebildet werden. Aus dem Flächennutzungsplan könnte eine Geschossfläche von 820 m² abgeleitet werden (GF Bestandsgebäude ca. 400 m² / GF südlichen Streifen Ansatz zwei

Gebäude mit jeweils 210 m^2). Im Bebauungsplan Nr. 28 „Malerhügel“ sind 4 Baukörper mit einer GF von je 210 m^2 (in Summe 840 m^2) zur Festsetzung vorgesehen. Es kommt somit nicht zu einer nennenswerten Wohnflächenmehrung.



Auszug Grundlage Bebauungsplan Nr. 28 mit Darstellung der 4 Baukörper und der Zufahrt in das Baugebiet

Durch die Reduzierung der Grundfläche des nördlichen Baukörpers kann eine Zufahrt in den südlichen Bereich zwischen der Salzburger Straße und dem neuen Baukörper problemlos erfolgen. Als Ausgleich für die Reduzierung des Ersatzbaukörpers wird die Fläche im unteren Teil um 1.007 m^2 entsprechend vergrößert, sodass ein zusätzlicher Baukörper und die Erschließungsstraße vorgesehen werden kann, unter Beibehaltung der Baumgruppe an der Salzburger Straße. Der Malerhügel mit einer Fläche von 580 m^2 wird als zudem aus dem Umgriff des Allgemeinen Wohnens ausgespart. Unter Berücksichtigung des Entfall des Malerhügels wird die Fläche des WAs um 427 m^2 vergrößert.

4. **Eingriff - Ausgleich**

Entsprechend den Festlegungen des §1a Abs. 3 BauGB ist für eine Erweiterung eines Sondergebietes die Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) anzuwenden. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.

Die Ausgleichsflächenberechnung:

Ausgleichsflächenbedarf gültiger Flächennutzungsplan

- Geplante Nutzung Allgemeines Wohnen WA einschl. Malerhügel und Baumgruppe (= Flurstücksgröße): Gesamtfläche 0,359 ha
- Größe (in ha): Ohne Baumgruppe und ohne Malerhügel 0,115 ha
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) <0,35 (Typ B, niedriger / Mittlerer Versiegelungsgrad)
- Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: Kategorie II (mittlere Bedeutung)
- Erwarteter Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8
- Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) 0,058 – 0,092 ha
- Empfohlenes Kompensationsmodell: Ausgleich vor Ort

Ausgleichsflächenbedarf 2. Änderung des Flächennutzungsplan

- Geplante Nutzung Allgemeines Wohnen WA: Gesamtfläche 0,359 ha
- Größe (in ha): Ohne Baumgruppe und ohne Malerhügel 0,215 ha
- Erwartete Grundflächenzahl (GRZ) <0,35 (Typ B, niedriger / Mittlerer Versiegelungsgrad)
- Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes: Kategorie II (mittlere Bedeutung)
- Erwarteter Kompensationsfaktor: 0,5 – 0,8
- Erwarteter Kompensationsbedarf (in ha) 0,107 – 0,172 ha
- Empfohlenes Kompensationsmodell: Ausgleich vor Ort

5 Umweltprüfung / Umweltbericht

Gemäß §2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB ist in der Regel eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung um Erweiterung des Allgemeinen Wohnen WA innerhalb einer gärtnerisch genutzten Anlage (Rasenfläche) handelt, zudem es sich um eine parzellenbezogene kleinteilige Erweiterung des Allgemeinen Wohnens handelt, wird im Wesentlichen auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplanes verwiesen und darüber hinaus wird die Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung kurz zusammengefasst.

Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Schutzgut Boden

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.
Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Wasser

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.

Der Änderungsbereich des FLN ist nicht oder nur marginal vom HQextrem der Berchtesgadener Ache betroffen, da die Wasserspiegellhöhe mit 530,61 aufgrund des ansteigenden Geländes hier nicht zum Tragen kommt.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Luft und Klima

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.
Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.
Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmission)

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplans liegt unterhalb der Staatsstraße ST 2100

Die Erweiterungsfläche liegt deutlich tiefer als die Salzburger Straße (Staatsstraße ST 2100) und ist zusätzlich durch eine baumüberstandene Fläche abgeschirmt. Die Fassaden der Bebauung sind auf eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu überprüfen und gegebenenfalls sind Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Landschaft

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen.
Der Malerhügel wird aus der WA – Fläche herausgenommen und dadurch dauerhaft gesichert.

Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen. Das Erweiterungsgebiet des FNPs liegt deutlich tiefer als die Salzburger Straße, aufgrund des Baumbestandes, dem Malerhügel, der bestehenden umliegenden Bebauung und durch den Abstand ist für die umliegenden Baudenkmäler (D-1-72-116-67 Altes Gasötz / D-1-72-116-131 Unteres Anzenbachlehen / D-1-72-116-154 Falterlehen) von keiner Beeinträchtigung auszugehen. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es wird auf den Umweltbericht des Flächennutzungsplans verwiesen. Es ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes Malerhügel im parallellaufenden Verfahren wird ausdrücklich verwiesen.