



Markt Berchtesgaden
Rathausplatz 1
83471 Berchtesgaden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Rosenhof“ Markt Berchtesgaden

Umweltbericht nach § 2a BauGB

Fassung vom: 24.07.2017

Verfasser:



Narr Rist Türk

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 – 9 89 28-0
Telefax: 08161 – 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Bearbeitung:

Dipl. Ing. (FH) D. Narr
M. Sc. (TUM) K. Haslberger

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	4
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden.....	7
2.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung	7
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	7
2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	7
2.1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
2.1.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	9
2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	9
2.2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	9
2.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	10
2.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	10
2.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	10
2.2.6	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	10
2.2.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	11
2.2.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	11
2.2.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
2.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	11
2.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	12
2.3.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.3.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	12
2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	12
2.4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	12
2.4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	13
2.4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13

2.4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	13
2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	14
2.5.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	14
2.5.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	14
2.5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	14
2.5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	14
2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.6.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	15
2.6.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	15
2.6.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	17
3.1	Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien.....	17
3.2	Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren	19
3.3	Ausgleichsbedarf	20
3.4	Ausgleichsmaßnahmen	20
4	Angaben zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
5	Ausnahmegenehmigungen nach § 30 BNatSchG.....	22
6	Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung.....	23
7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten	29
8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	29
9	Zusätzliche Angaben	31
9.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
9.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	31
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	32
11	Datengrundlagen, Literatur und Gesetze	35

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Berchtesgaden hat am 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die Revitalisierung des historischen Rosenhofes welcher mit Aufgabe der Nutzung zusehends verfällt. Das denkmalgeschützte Haupthaus aus dem 16. Jh. und das ebenfalls denkmalgeschützte Stallgebäude werden erhalten und saniert. Im Hauptgebäude sollen statt bislang zwei, künftig sechs Wohneinheiten untergebracht werden. Im Stallgebäude ist der Einbau von „nicht störendem Gewerbe“ (Arztpraxen, Büros u.a.) vorgesehen. Das verfallene Nebengebäude wird abgerissen. An dieser Stelle ist ein Reihenhaus mit weiteren Wohnungen geplant. Zusätzlich sind auf dem Gelände 42 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Überplanung des Geländes mit einem zusätzlichen Wohngebäude macht die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten notwendig. Im Norden ist eine Verbindungsstraße zwischen der St 2100 im Westen und dem Wohngebiet am Etzerschlössl geplant. Diese Straße erschließt den Rosenhof von Nordosten.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,65 ha.

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

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zielvorgaben aus Fachgesetzen, Programmen und Plänen

Die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramm (LEP) sowie im Regionalplan der Region Südostoberbayern genannt werden, werden beim Bebauungsplan berücksichtigt.

Das **Landesentwicklungsprogramm** nennt folgende Ziele und Leitbilder:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (LEP 7.1.1 (G)).
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (LEP 7.1.2 (Z)).
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (LEP 7.1.5 (G)).
- Die heimischen Bau- und Kunstdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden (LEP 8.4.1 (G)).

- Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaft sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleibt, seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturräum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden (LEP 2.3.1 (G)).
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 (G)).

Der Regionalplan nennt folgende übergeordnete Ziele:

- Die Region Südostoberbayern ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung erhalten bleibt, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten und die natürlichen Lebensgrundlagen gesichert, gegebenenfalls wiederhergestellt werden und das reiche Kulturerbe bewahrt und das Heimatbewusstsein erhalten wird (RP A I 1 (G)).
- Moore sollen vollständig erhalten werden. An den Rändern der Moore sollen Pufferzonen zu den intensiver genutzten Flächen erhalten bzw. geschaffen werden (RP B I 5.1 (Z)).
- Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. In diesen sollen die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild nachhaltig gesichert werden. Die Charakteristik des Naturhaushaltes und ihrer Teilbereiche soll erhalten werden. Größere Eingriffe in das Landschaftsgefüge sollen vermieden werden, wenn sie die ökologische Bilanz deutlich verschlechtern. (RP B I 3.1 (Z)).
- Kirchliche und profane Kulturdenkmäler, charakteristische Siedlungsformen, Baudenkmäler und Denkmäler der Technikgeschichte sollen in ihrer Substanz und Funktion bewahrt bleiben. Bodendenkmäler sollen gesichert werden (RP B II 3.3.2 (G)).

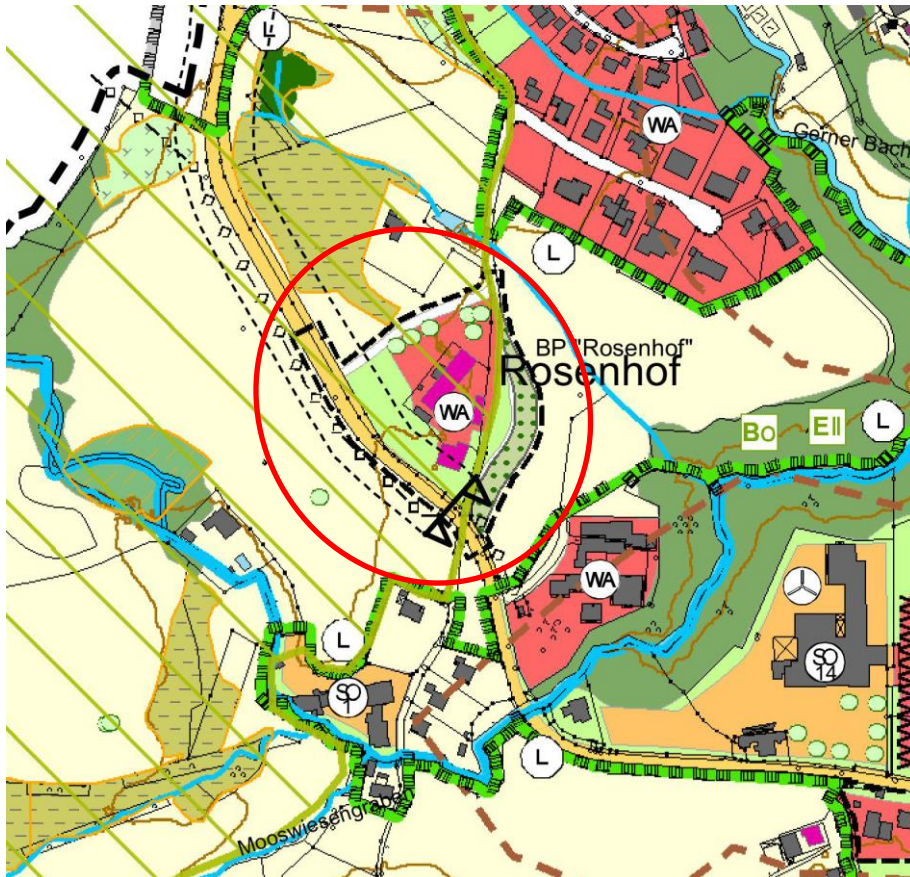
Laut Regionalplan liegt der nördliche Teil des Geltungsbereiches innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Untersberg und Randbereiche östlich Berchtesgaden“.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Berchtesgadener Land

- Schutz von Moor- und Feuchtflächen vor Beeinträchtigungen; Fort- und Wiedereinführung der Streuwiesennutzung auf Flachmoorstandorten, ggf. Durchführung von Pflegemaßnahmen in Hoch- und Übergangsmooren.
- Erhalt, Optimierung und Ausdehnung der Magerrasen- und Extensivwiesenbestände in den Tallagen, insbesondere im Bereich mit Buckelwiesencharakter.
- Erhalt und Wiederherstellung strukturreicher naturnaher Fließgewässerabschnitte mit begleitenden Auwaldstreifen mit dem Ziel, eine möglichst gute Durchgrünung für Gewässerorganismen zu gewährleisten.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, welcher am 14.03.2017 in Kraft getreten ist, ist der Geltungsbereich größtenteils als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das geplante Wohngebiet kann als angebunden an den im Umfeld des Rosenhofes vorhandenen Siedlungsbestand angesehen werden und entspricht damit den raumordnerischen Erfordernissen der Siedlungsstruktur. In den Randbereichen sind Grünflächen sowie Einzelbaumstrukturen dargestellt. Südöstlich des Gebietes ist eine Streuobstwiese ausgewiesen.



Natura 2000

Weder im Vorhabensgebiet noch in seinem näheren Umfeld sind Schutzgebiete des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes vorhanden.

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Gebiet DE 8343-303 „Untersberg“ befindet sich erst in einer Entfernung von ca. 2 km. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgebiet und Gefährdungen des Schutzzwecks und der Erhaltungsziele können sicher ausgeschlossen werden.

Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Rostwald/Stanggaß“ (LSG-00383.01).

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden

2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / seine Gesundheit / Bevölkerung

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Lärm

Verkehrslärmbelastungen bestehen durch die St 2100 im Westen. Diese fungiert als Verbindungsstraße zwischen der B 20 und der B 305. Der Geltungsbereich ist über den Rosenhofweg an die St 2100 angeschlossen. Über die Staatsstraße ist das Planungsgebiet zudem an den Ortskern Berchtesgaden angebunden.

Der An- und Abfahrtsverkehr der angrenzenden Wohnsiedlung am Etzerschlössl über den Rosenhofweg ist vernachlässigbar gering.

Erholung

Der denkmalgeschützte Hof hat im derzeitigen Zustand (zunehmender Verfall) an sich keine Bedeutung für die Erholung. Der Radweg entlang der St 2100 verbindet das Umland mit dem Ortszentrum Berchtesgaden und kann so für Naherholungssuchende gut genutzt werden. Der Raum selbst hat aufgrund der Lage im Berchtesgadener Land einen insgesamt hohen Erholungswert. Berchtesgaden selbst gilt als Luftkurort und ist sowohl im Sommer als auch im Winter ein beliebter Ferienort für Jung und Alt.

Natürliche und künstliche Belichtung

Die dominierenden Gehölze entlang der St 2100 verschatten das Gelände von Südwesten her. Zudem besteht eine Verschattung des Planungsgebietes durch die bestehenden Gebäude. Die wassergebundene Hoffläche wird größtenteils ungehindert besonnt und heizt sich in den Sommermonaten stark auf.

Sicherheit

Entlang der St 2100 verläuft einseitig ein Radweg, welcher vergleichsweise schmal und somit für Fußgänger und Radfahrer nicht optimal ist. Die denkmalgeschützten Gebäude sind aufgrund der Aufgabe der Wohnnutzung stark verfallen.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärm

Die Verkehrsbelastung durch die St 2100 im Westen wird durch die Revitalisierung des Hofes nicht wesentlich verändert. Die abschirmenden Gebäude (Haupthaus, Stallgebäude) im Westen werden erhalten. Zur Ermittlung des anfallenden Verkehrslärms wurde durch Dipl.-Ing. (FH) Baumeister Architekt Klaus Kirchner eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht vom 24.05.2016 durchgeführt. Die zulässige Verkehrslärmbelastung wird an der straßenzugewandten Süd- und Westfassade des Hauptgebäudes überschritten. Daher wird im Bereich der Süd- und Westfassade in den Aufenthaltsräumen ein Schallschutzfenster mit einem resultierenden

Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109 >35 db eingebaut. Zusätzlich wird im Bereich der angrenzenden Räume an der Süd- und Westfassade eine Lüftungsanlage eingebaut, die nachts über den geforderten Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

Durch die neue Erschließungsstraße nördlich des Hofes wird sowohl der Rosenhof als auch die Wohnsiedlung am Etzerschlössl an die Staatsstraße angebunden. Der An- und Abfahrtsverkehr des Hofes wird direkt über die Staatsstraße abgewickelt. Damit werden angrenzende Wohnsiedlungen nicht von zusätzlichem Anwohnerverkehr betroffen.

Erholung

Die Erholungseignung und Erholungsnutzung bleiben unverändert. Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohneinheiten in attraktiver Lage.

Natürliche und künstliche Belichtung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird die Verschattung auf dem Gelände deutlich reduziert. Um das denkmalgeschützte Ensemble freizustellen wird der Gehölzbestand vollständig entfernt. Punktuell sind Neupflanzungen (Einzelbäume, Strauchgruppen) vorgesehen. Östlich des Rosenhofweges ist eine Streuobstwiese geplant. Insgesamt wird das Planungsgebiet überwiegend besonnt.

Sicherheit

Im Zuge der Überplanung des Hofes wird der Radweg entlang der Staatsstraße verbreitert und die denkmalgeschützten Gebäude saniert bzw. das verfallene Nebengebäude abgerissen und durch ein neues Gebäude ersetzt.

2.1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Lärm

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Lärmsituation unverändert.

Natürliche und künstliche Belichtung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Gehölzbestand aufgrund fehlender Pflegemaßnahmen in Menge und Wuchshöhe weiter zunehmen und damit die Verschattung auf dem Gelände steigen.

Erholung

Der zunehmende Verfall des Hofes an der Staatsstraße bzw. dem Radweg hat eine negative Wirkung auf das Ortsbild von Berchtesgaden.

Sicherheit

Der positive Effekt für die Verkehrssicherheit auf dem Radweg würde bei Nichtdurchführung entfallen. Die ungenutzten Gebäude würden weiter verfallen und im Laufe der Zeit einstürzen.

2.1.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Erhalt von Einzelbäumen und Festsetzung von Baumpflanzungen
- Entfernen der stark verschattenden Gehölze im Südwesten
- Ausbau des Radweges entlang der St 2100

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Vegetation und Baumbestand

Im Geltungsbereich finden sich Nutzungen unterschiedlicher Intensität und ökologischer Wertigkeit. Der Bereich der Hofstelle ist überwiegend durch versiegelte/teilversiegelte Nutzung (Gebäude, befestigter Innenhof) geprägt. Den Eingrünungsstrukturen kommt aufgrund ihres strukturarmen, hohen Anteils an gebietsfremden Arten (überwiegend Thujen) ein geringer naturschutzfachlicher Wert zu. Die Laubbäume auf der Fläche weisen aufgrund ihrer Strukturen einen hohen naturschutzfachlichen Wert auf. Die Grünflächen nördlich des Rosenhofes unterliegen einer intensiven Nutzung, wohingegen die Grünflächen südlich des Rosenhofweges einen höheren naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Es handelt sich um mäßig artenreiche bis artenreiche Nasswiesenbestände, welche in Teilflächen dem Schutz nach § 30 BNatSchG unterliegen und von Gräben unterschiedlichen Strukturereichtums durchzogen sind. Im Bereich der Gräben befinden sich § 30 BNatSchG geschützte Saum- bzw. Röhrichtstrukturen.

Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Aufgrund der Ausstattung des Planungsgebietes sind für das Untersuchungsgebiet Vorkommen nach europäischem Recht geschützte Arten nach FFH-Richtlinie Anhang IV aus der Artengruppe der Fledermäuse und europäische Vogelarten zu erwarten. Sowohl die Gebäude als auch die Gehölze weisen Öffnungen bzw. Spalten und Höhlen auf.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des LSG „Rostwald/Stanggaß“.

Im Planungsumgriff befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Im direkten Umfeld des Bauvorhabens liegen die Biotope A8344-0091-1 „Flachmoore und Nassgrünland bei Anzenbach“, A8344-0093-1 „Extensivwiese bei Anzenbach“ und A8344-0092-001 „Sumpfwälder bei Anzenbach“.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Flächenverlust / Beseitigung

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Es kommt zur Neuversiegelung und Entsiegelung von Flächen. Im

Südosten des Geltungsbereiches werden nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope versiegelt bzw. überbaut. Naturschutzfachlich hochwertige Einzelbäume werden erhalten.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Mit dem geplanten Ausgleichsflächenkonzept innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs können sich mittel- bis langfristig wieder wertvolle Vegetationsbestände einstellen bzw. entwickeln.

Arten- und Biotopschutz und Biodiversität

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Für weitere Ausführungen wird auf Kapitel 4 und die Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

2.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die zum Teil naturschutzfachlich hochwertige Vegetation (darunter auch § 30 BNatSchG geschützte Flächen) erhalten bleiben. Bei ausbleibenden Pflegemaßnahmen ist damit zu rechnen, dass der Gehölzanteil entlang der Staatsstraße mittel- bis langfristig weiter zunimmt und die Gehölze entlang der Straße bzw. dem Radweg entfernt werden müssen.

2.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen
- Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Geltungsbereiches

Im Städtebaulichen Durchführungsvertrag geregelte Maßnahmen:

- Anlage einer naturschutzfachlich hochwertigen Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches

2.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

2.2.6 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schadstoffbelastungen

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Bodenfunktionen

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Nördliche Kalkalpen“ und dessen Untereinheit „Berchtesgadener Becken“. Vorherrschende Bodenform um Berchtesgaden ist die Braunerde. Im Bereich des Rosenhofes kommen zum Teil auch Para-

braunerde aus Jungmoräne, Braunerde – Pseudogley sowie Pseudogley aus Jungmoräne vor. Im Umfeld des Bearbeitungsgebietes kommen Flachmoorflächen vor.

Die Böden des Geltungsbereiches sind im Bereich der kartierten Biotopflächen sowie im Bereich der Nasswiesen und Gräben bzw. Röhrichtflächen aufgrund extensiver Nutzung sowie der Natürlichkeit und hohen Lebensraumfunktion von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung. Die Böden der landwirtschaftlich genutzten Grünländer und der privaten Grünflächen sind aufgrund der Nutzung und Pflege naturschutzfachlich von nur geringer Bedeutung. Der Boden im Bereich des Hofes ist durch Versiegelung gestört oder kann die Schutzgutfunktion nicht mehr erfüllen. 0,6 ha des Geltungsbereiches sind bereits durch bestehende Nutzungen (Gebäude, Verkehrsflächen) versiegelt.

2.2.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Die Neuversiegelung beträgt nach Umsetzung der Planung etwa 0,2 ha. Die Versiegelung erhöht sich geringfügig für Zuwege und Terrassen. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren. Demgegenüber können sich auf den zahlreichen Freiflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Die Entsiegelung beträgt 0,03 ha.

2.2.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Versiegelungsgrad geringer, da keine Neuversiegelung durch die Erschließungsstraße im Norden sowie das zusätzliche Gebäude im Südosten hinzukommen würde.

2.2.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Beschränkung von Erschließungsflächen, oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten auf das notwendige Maß (Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belagsarten)

2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

2.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Oberflächengewässer

Östlich des Rosenhofweges verlaufen mehrere Gräben, welche Ausläufer des Weiherbaches sind.

Grundwasser

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche vor. Aufgrund angrenzender Gräben, Nasswiesenbereiche und Flachmoore ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird wie bisher versickert.

2.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt die Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher.

2.3.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung einer Abschwemmung von Oberboden und Feinmaterial in die Gräben durch entsprechende Schutzmaßnahmen und Ausgestaltung der Baustelle auch bei Starkregenereignissen
- Keine Anlage von Oberbodenmieten oder –lager im Nahbereich der Gräben

2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

2.4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Klima

Großklimatisch ist das Gemeindegebiet dem Klimabezirk „Alpen“ zuzuordnen. Durch die Stauung der Luftmassen an den Gebirgsmassiven kommt es an den Randbereichen der Alpen grundsätzlich zu vermehrten Niederschlägen. Zudem kommt es infolge der Alpenrandlage zu Föhn. Die warmen und trockenen Fallwinde die in vielen Tagen im Jahr und im Frühjahr gehäuft vorkommen, bewirken eine deutliche Klimabegünstigung, die sich auf die Pflanzenentwicklung und Tierwelt auswirkt. Aufgrund der Lage des Gemeindegebiets im Berchtesgadener Talkessel zählt der Markt Berchtesgaden zu den heilklimatischen Kurorten. Die Jahresmitteltemperatur liegt im Gebiet bei 7 - 8° C und der mittlere Jahresniederschlag bei 1.300 – 1.500 mm.

Die Flächen im Bereich des Hofes haben eine geringe (versiegelte) bis mittlere (Saumstrukturen, Vegetationsflächen u.a.) Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion. Höhere Bedeutung kommt den Flächen östlich des Rosenhofweges zu (Nasswiese, strukturreiche Gräben, Hochstaudenfluren u.a.).

Die versiegelten Flächen des Innenhofes erhitzen sich im Sommer stark, da nur eine geringe Beschattung vorhanden ist. Die angrenzenden Grünstrukturen im Südwesten können diese, im Vergleich hohen Temperaturen zum Teil kompensieren, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut entstehen.

Luft

Die lufthygienische Situation wird hauptsächlich durch die Emissionen des Kfz-Verkehrs (St 2100) bestimmt.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Klima

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (Grünflächen, Nasswiese, Gräben, Hochstaudenfluren u.a.) haben Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Trotz des geplanten Wohngebäudes im Osten, der Straße im Norden und der Verlegung des Weges im Osten verbleibt ein großer Anteil an privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches.

Temperaturextreme wie im Innenhof werden mit der Umsetzung reduziert.

Luft

Die Eingrünungsstrukturen sichern eine gute Durchlüftung des Gebietes und haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

2.4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen östlich des Rosenhofweges mit Bedeutung für die Kaltluftproduktion bleiben im Null-Fall erhalten. Die Fläche mit den punktuellen Temperaturspitzen im Innenhof bleibt in ihrer Größe erhalten. Bei weiterem Ausbleiben der Gehölzpflege im Südwesten des Hofes ist damit zu rechnen, dass sich der Gehölzanteil unkontrolliert ausbreitet und verdichtet und sich damit auf die Durchlüftung des Gebietes auswirkt.

2.4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Festsetzung einer Eingrünung des Hofes mit Einzelbäumen

2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

2.5.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Das Untersuchungsgebiet ist laut Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet 02 „Untersberg und Randbereiche östlich von Berchtesgaden“ ausgewiesen. Zudem liegt das Planungsgebiet im Landschaftsschutzgebiet LSG-00383.01 „Rostwald/Stanggaß“ nach § 26 BNatSchG. Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist unter anderem, die Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren.

Südlich des Rosenhofweges fällt das Gelände ab. Die Böschung ist zum Teil mit Gehölzen bewachsen.

Die historischen Gebäude haben mit ihrem traditionellen Aussehen eine landschaftsbildprägende Funktion. Als weitere landschaftsbildprägende Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind das Wegekreuz sowie einzelne Solitärbäume zu nennen.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung notwendig (siehe Kapitel 6, Seite 23).

2.5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verfallen die ortsbildprägenden Gebäude zusehends.

2.5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Einbindung in die Landschaft durch Festsetzung von Baumpflanzungen

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

2.6.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Kulturgüter

Der Hausbestand innerhalb des Geltungsbereiches ist denkmalgeschützt. Es handelt sich um den sogenannten „Rosenhof“ Denkmal Nr. D-1-72-116-153, eine ehemalige fürstpröpstliche Meierei/Zwiehof. Das Wohnhaus, ein ehemals eingeschossiger Putzbau mit marmornen Fenstergemälden und Rundbogenportal aus dem 17./18. Jahrhundert wurde um 19-hundert um zwei Obergeschosse aufgestockt. Der zweigeschossige Stallbau mit flachem Satteldach stammt aus dem 18. Jahrhundert. Bei der Remise (Wirtschaftsgebäude) handelt es sich um einen eingeschossigen Putzbau mit flachem Satteldach aus dem letzten Viertel des 19. Jahrhundert. Östlich der Straßenkreuzung St 2100 – Rosenhofweg befindet sich ein Wegkreuz.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Als historische Kulturlandschaftselemente können die landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen und die Grabenstrukturen genannt werden.

Landwirtschaft

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen. Laut landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK) der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft handelt es sich um Grünlandstandorte mit einer Gefällestufe 1 ($\leq 12\%$) bis 2 (13 – 17 %) und einer geringen Ertragsfähigkeit (ein- bis zweischürige Mahd).

Infrastruktur

Der Hof ist über den Rosenhofweg an die Locksteinstraße (St 2100) angebunden.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Im Zuge der Überplanung der Hofstelle wird das denkmalgeschützte Haupt- und Stallgebäude erhalten und saniert. Das verfallene Nebengebäude wird abgerissen.

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDschG.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Das Wegekreuz im Kreuzungsbereich Rosenhofweg – St 2100 wird erhalten.

Landwirtschaft

Durch die Überplanung gehen 0,3 ha Grünland geringer Ertragsfähigkeit verloren.

Infrastruktur

Die bestehende Anbindung des Hofes über den Rosenhofweg an die St 2100 bleibt im Zuge der Planung als Fuß- und Radwegeverbindung erhalten. Nördlich des

Hofes entsteht eine 6 m breite Verbindungsstraße zur Staatsstraße. Im Zuge der Baumaßnahme wird der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße St 2100 auf 2,80 m erweitert.

2.6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung würden die Baudenkmäler weiter verfallen und im Laufe der Zeit einstürzen.

2.6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen:

- Anlage extensiver Grünlandflächen als interne Ausgleichsflächen

Im Städtebaulichen Durchführungsvertrag geregelte Maßnahmen:

- Anlage extensiver Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches

3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

3.1 Bewertung des Ausgangszustandes/ Einteilung in Kategorien

Zur Bewertung des Ausgangszustandes werden die betroffenen Flächen bezüglich jedes Schutzgutes in verschiedene Kategorien eingeteilt. Danach handelt es sich um Flächen folgender Kategorien:

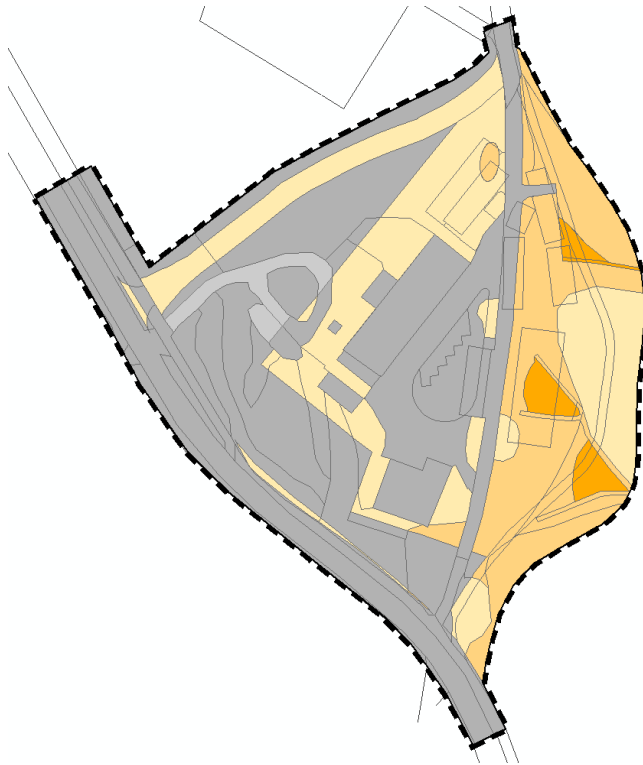







Tab. 1: Übersicht der im Geltungsbereich ermittelten Kategorien

Kategorie	Bestand
Kategorie I	Himbeer-, Kratzbeer-, Brombeergestrüpp; artenarme Altgras-, Stauden-, Krautbestand; Baum-, Gehölzgruppe nadelholzdominiert; Gebäude; Feldgehölze überwiegend fremdländisch Arten; Gebüsche, Strauchgruppen stickstoffreicher, ruderaler Standorte; Grünland intensiv genutzt; Lagerfläche unbefestigt; Neophyten Hochstaudenflur; Nitrophile Hochstaudenflur; Parkplatz wassergebunden befestigt; Fuß-, Radweg; sonstige Verkehrsfläche; Schuppen; Strauch-, Baumhecke überwiegend gebietsfremde Arten
Kategorie II	Graben temporär wasserführend; mäßig artenreiche Feuchtwiese; mäßig extensiv genutztes Mahdgrünland; Strauch-Baumhecke 10-20 Jahre
Kategorie III	feuchte, nasse Hochstaudenflur; Graben mit Großseggenried; Graben mit Kleinröhricht; artenreiche Nasswiese

Tab. 2: Ermittlung der Kategorien bezüglich jedes Schutzgutes

Bestand	Kategorie					Gesamtwertung
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima	Landschaftsbild	
versiegelte Flächen Gebäude; Lagerfläche unbefestigt; Parkplatz wassergebunden befestigt; Fuß-, Radweg; sonstige Verkehrsfläche; Schuppen	I versiegelter, teilversiegelter Boden	I versiegelter, teilversiegelter Boden	I versiegelter, teilversiegelter Boden	II gut durchlüftetes Gebiet	I versiegelter, teilversiegelter Boden	Kategorie I
Grün-/Gehölzflächen Himbeer-, Kratzbeer-, Brombeergestrüpp; artenarme Altgras-, Stauden-, Krautbestand; Baum-, Gehölzgruppe, nadelholzdominiert; Feldgehölze überwiegend fremdländische Arten; Gebüsche-, Strauchgruppen stickstoffreicher, ruderaler Standorte; Grünland intensiv genutzt; Neophyten Hochstaudenflur; Nitrophile Hochstaudenflur; Strauch-, Baumhecke überwiegend gebietsfremde Arten	I strukturarm	I anthropogen überprägter Boden	II Eintragsrisiko v. Nähr- u. Schadstoffen		I strukturarm	
Gehölze/Grünfläche Mäßig artenreiche Feuchtwiese; mäßig extensiv genutztes Mahdgrünland; Strauch-, Baumhecke 10 – 20 Jahre	II mittlere Strukturvielfalt	II	II	II gut durchlüftetes Gebiet	II Durchgrünung	Kategorie II
Fließgewässer Graben temporär wasserführend					II	
Grünfläche Feuchte, nasse Hochstaudenflur; artenreiche Nasswiese	III naturnah	II	III	II gut durchlüftetes Gebiet	III	Kategorie III
Fließgewässer Graben mit Großseggenried; Graben mit Kleinröhricht						



	0: keine Auf-/ oder Abwertung durch Neugestaltung
	- 0,4: Entsiegelung von Kategorie I (Typ B)
	0,4: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie I (Typ B)
	0,6: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie II (Typ B)
	1,5: Überbauung/ Versiegelung von Kategorie III (Typ B)

3.2 Einstufung der Planung und Kompensationsfaktoren

Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von 1,65 ha. Die Eingriffsflächen sind als Bereiche mit geringem Versiegelungs-/Nutzungsgrad (Typ B) einzustufen.

Typ B

Für die betroffenen Flächen der Kategorie I gibt der Leitfaden eine Faktorspanne von 0,2 – 0,5 an. Da es sich jeweils um Bestände mit intensiver Nutzung und geringer Strukturvielfalt handelt, wurde für diese Flächen der Faktor 0,4 angesetzt. Für die Flächen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (Kategorie II) wurde bei einer Faktorspanne 0,5 – 0,8 der Faktor 0,6 angesetzt. Für die Fläche mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Kategorie III) wurde bei einer Faktorspanne 1,0 – 3,0 der Faktor 1,5 verwendet.

3.3 Ausgleichsbedarf

Zur Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs wird der ermittelte Faktor mit der jeweiligen vom Vorhaben betroffenen Fläche multipliziert. Für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden von der 1,65 ha großen Gesamtfläche 0,75 ha berücksichtigt. Diejenigen Flächen, die keine Nutzungsänderung durch das Bebauungsplanverfahren erfahren bzw. auf denen es zu keiner für die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs relevanten Auf- oder Abwertung kommt, bleiben unberücksichtigt.

Tab. 3: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Kategorie	Eingriff	Faktor	betroffene Fläche (m ²)	Ausgleichsbedarf (m ²)
-	kein Auf-/ oder Abwertung durch die Neuplanung	0	8.988	0
I (Typ B)	Entsiegelung	- 0,4	323	-130
I (Typ B)	Versiegelung/Überbauung	0,4	3.945	1.578
II (Typ B)	Versiegelung/Überbauung	0,6	2.870	1.722
III (Typ B)	Versiegelung/Überbauung	1,5	363	545
Summe			16.489	3.715
			1,6 ha	0,4 ha

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 3.715 m². Der Eingriff kann innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Die Vorgaben des Leitfadens und damit das rechnerische Ausgleichserfordernis wird mit der Umsetzung der Ausgleichsflächen A 1 und A 2 voll erfüllt.

Ausgleichsfläche A1

1.700 m² des Ausgleichsflächenbedarfs werden innerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A1 umgesetzt. Entwicklungsziel ist eine extensive Streuobstwiese.

Herstellungsmaßnahme:

- Angleichen des Bestandes an den nach Osten verlegten Rosenhofweg
- Ansaat der Fläche mit einer autochthonen Wildkräutermischung für trockene - frische Standorte
- Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten Obstgehölzen als Hochstämme (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge in Sorten); Mindestpflanzqualität 3xv., ew., mDb., StU 10-12

- Wildverbisschutz anbringen

Pflegemaßnahmen:

- Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- Wiesenfläche: einschürige Mahd nach dem 1. Juli mit Abtransport des Schnittgutes
- Obstgehölze: Gehölzpflege (ca. alle 10 Jahre); Erhalt von Totholz soweit im Rahmen der Verkehrssicherheit möglich

Ausgleichsfläche A2

Die verbleibenden 2.015 m² des Ausgleichsflächenbedarfs werden extern auf der Ausgleichsfläche A 2 (Gesamtfläche: 6.400 m²) umgesetzt. Entwicklungsziel ist eine artenreiche seggen- und binsenreiche Nasswiese mit strukturreichen Grabenstrukturen.

Da die geplante Ausgleichsfläche zum Teil (auf einer Fläche von 1.100 m²) bereits hochwertige Strukturen wie artenreiche Nasswiese, Graben mit Großseggenried und Graben mit Kleinröhricht aufweist, wird der Anerkennungsfaktor mit 0,5 angesetzt (6.400 m² * 0,5 = 3.200 m²).

Herstellungsmaßnahmen:

- Öffnen des verrohrten Grabenabschnittes im Nordosten
- Neophyten entlang der Gräben gezielt entfernen

Pflegemaßnahmen:

- Extensivieren der Grünlandflächen durch eine zweischürige Mahd in den ersten drei Jahren. Anschließend einschürige Mahd (zwischen Ende Juni und Ende August) mit Schnittgutabfuhr
- Kontrolle im Bereich der entfernten Neophyten
- Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten

4 Angaben zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen der Unterlage zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft.

Durch das Vorhaben sind sowohl europarechtlich geschützte Arten gem. Anhang IV FFH-RL aus der Gruppe der Säugetiere und europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL potenziell betroffen. Hingegen kann eine Betroffenheit von europarechtlich streng geschützten Pflanzenarten oder weiteren europarechtlich geschützten Tierarten aus anderen Tierklassen bereits vorab ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der ökologischen Funktionalität bleibt für alle vom Vorhaben betroffenen Arten gem. Anhang IV FFH-RL und alle Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL die Funktionalität betroffener Lebensstätten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang gewahrt. Wesentlich sind hierfür die Begrenzung der Zeiten für Rodung, Gebäudeabbruch, Baufeldräumung (1V) die Vermeidung von Störungen des Großen Mausohres bei der Sanierung des Dachstuhls (2V) sowie die Bereitstellung von Ersatzquartieren für Fledermäuse (CEF_{FL}).

Für die potenziell betroffenen Arten sind Beeinträchtigungen durch auf die Bauzeit beschränkte Störungen zu vermeiden. Diese wirken sich aufgrund der begrenzten zeitlichen Dauer nicht negativ auf den Erhaltungszustand der potenziellen lokalen Populationen aus. Ein Verlust essenzieller Nahrungshabitate ist nicht zu vermeiden. Die angrenzenden Flächen bieten ausreichend Ausweichmöglichkeiten für die Arten.

Eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos konnte für alle betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

In der Gesamtbetrachtung werden weder für Arten gem. Anhang IV FFH-RL noch für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VS-RL Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung nicht erforderlich.

5 Ausnahmegenehmigungen nach § 30 BNatSchG

Die Überbauung von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen die zur Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung derer führen können, ist gemäß den gültigen Gesetzesvorgaben des BNatSchG (§ 30 Abs. 2) verboten. Laut § 30 Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im vorliegenden Fall gelten die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Biotoptypen (z.B. feuchte und nasse Hochstaudenflur, Nasswiese, Graben mit Kleinröhricht). Insgesamt liegt durch die Vorhabenseingriffe eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Neuersiegelung und Überbauung) naturschutzrechtlich geschützter Vegetationsbestände gem. § 30 BNatSchG von ca. 360 m² vor.

Die Kompensation dieses Eingriffes erfolgt auf, für die Erreichung und Entwicklung der erforderlichen Biotopqualität nach § 30 BNatSchG geeigneten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ausgleichsfläche A2.



Dauerhafter Verlust von gesetzlich

nach §30 BNatSchG geschütztem Biotop: 360 m²

6 Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung

Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Erteilung einer Erlaubnis bzw. einer Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Das Vorhaben befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes. Das östlich des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet wurde bereits aus dem Schutzgebiet ausgenommen. Nachfolgend werden das Schutzgebiet beschrieben, die relevanten vorhabensbezogenen Wirkfaktoren dargestellt und die Voraussetzungen für eine Erlaubnis bzw. Befreiung geprüft.

Beschreibung LSG

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes („Rostwald/Stanggaß“) hat eine Flächengröße von rund 300 ha und liegt im Bereich des Naturraums Berchtesgadener Becken (016-01). Die genauen Grenzen des LSG können § 2 (1) der Schutzgebietsverordnung entnommen werden. Das Schutzgebiet weist aufgrund der unterschiedlichen Geländeformen eine Vielfalt an verschiedenen Vegetationseinheiten auf engstem Raum auf. Die Bestände reichen von Streuwiesen, Flachmooren (u.a. Flachmoore und Nassgrünland bei Anzenbach; Flachmoorreste und Nasswiesen nördlich Stanggass), Moorwäldern (nördlich Kälberstein u.a.), naturnahen Bachläufen, Hangwaldbeständen (Thermophile Wälder und Schuttwald nördlich der

Aschauer Weiher; Schneeheide Kiefernwälder am Rauhenkopf u.a.) bis hin zu freien Buckelfluren, Fels- und Schuttfuren und vegetationslosen Karren am Untersberg.

Schutzzweck nach § 3 der Schutzgebietsverordnung

In der Verordnung (VO) über das Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“ (LRA BGL, 1986) sind folgende Schutzzwecke genannt:

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- Bewahrung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes,
- Erhaltung des besonderen Erholungswertes der Landschaft für die Allgemeinheit

Verbote nach § 4 der Schutzgebietsverordnung

Laut § 4 der VO des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ sind alle Handlungen verboten:

- Die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck (§ 3) zuwiderzulaufen

Erlaubnispflicht nach § 5 der Schutzgebietsverordnung

Gemäß § 5 (1) der VO bedürfen folgende Handlungen einer Erlaubnis:

- 1) Errichtung/Änderung/Nutzungsänderung baulicher Anlagen i.S. der BayBO
- 3) Gewässer anzulegen oder sie einschließlich ihrer Ufer zu ändern
- 4) Straßen, Wege, Plätze, Park-, Camping-, Sport-, Spiel-, Badeplätze o.ä. Einrichtungen zu errichten oder wesentlich zu ändern
- 6) oder- und unterirdisch geführte Kabel-, Draht- oder Rohrleitungen zu verlegen oder Masten und Unterstützungen aufzustellen
- 8) landschaftsbestimmende Bäume-, Hecken oder sonstige Gehölze außerhalb des Waldes, Findlinge oder Felsblöcke zu beseitigen

Die hier dargestellten erlaubnispflichtigen Handlungen sind entsprechend der Betroffenheit durch das Bauvorhaben gewählt. Die vollständige Liste ist der VO zu entnehmen.

Erteilung einer Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung

Laut § 7 der Schutzgebietsverordnung kann von den Verboten nach § 4 der VO gem. Art. 49 BayNatSchG im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden, wenn

- 1) überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder
- 2) die Befolgung des Verbots zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayer. Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“ (§ 3) vereinbar ist oder
- 3) die Durchführung der Vorschrift zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft führen würde.

Beschreibung der Bestandssituation im Bereich des Vorhabens

Im Vorhabensgebiet insgesamt prägend ist das Baudenkmal Rosenhof. Der zunehmende Verfall des Anwesens durch Nutzungsaufgabe und Vandalismus wirken sich jedoch negativ auf das Ortsbild aus. Die Hofstelle ist neben den Gebäuden geprägt durch befestigte Verkehrsflächen (Hofeinfahrt, Innenhof), Eingrünungsstrukturen mit

einem hohen Anteil an gebietsfremden Arten und landschaftsbildprägenden Einzelbäumen. Im Nordwesten schließt ein Intensivgrünland an den Hof an. Die Flächen östlich des Rosenhofweges weisen verschiedene Bestände mit mittlerem bis hohem naturschutzfachlichem Wert auf. Im Bereich der Gräben befinden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Saum- und Röhrichtstrukturen welche die mäßig artenreichen bis artenreichen Nasswiesenbestände durchziehen.

Beschreibung der Betroffenheit des Schutzgebietes durch das Vorhaben

Zunächst werden durch die Revitalisierung des Hofes denkmalgeschützte Gebäude saniert (Hauptgebäude, Stallgebäude), abgebrochen (Nebengebäude) bzw. neu gebaut (Reihenhaus mit Wohneinheiten). Bezüglich der Nutzung baulicher Anlagen ist „Wohnen“ und „nicht störendes Gewerbe“ (Arztpraxen, Büros u.a.) vorgesehen. Zusätzlich sind auf dem Gelände 42 oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Die Anlage eines zusätzlichen Wohngebäudes macht die Verlegung des Rosenhofweges nach Osten notwendig. Im Zuge der Verlegung sind im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche A1 Erdbewegungen erforderlich. Im Norden ist eine Verbindungsstraße zwischen der St 2100 im Westen und dem Wohngebiet am Etzerschlössl geplant. Diese Straße erschließt den Rosenhof von Nordosten.

Im Zuge der Verlegung des Rosenhofweges ist eine Überschüttung der dort verlaufenden Grabenstrukturen an den Randbereichen nicht vermeidbar. An anderer Stelle wird über eine Ausgleichsmaßnahme eine Graben-Verrohrung geöffnet.

Zum Zwecke der Freistellung des Ensembles von der Locksteinstraße aus werden die Eingrünungsstrukturen (hoher Anteil an gebietsfremden Arten) entlang der Straße entfernt. Zusätzlich müssen aus planerischen Gründen einzelne Bäume auf der Fläche entfernt werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 1,65 ha.

Beschreibung der Wirkfaktoren

Projektwirkung	Eingriffswirkungen nach BNatSchG
Anlagenbedingte Projektwirkungen	
Anlagebedingte Flächenverluste /-veränderungen	Anlagebedingt werden Flächen (6.815 m ²) mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung durch Versiegelung und Überbauung beansprucht. Die Neuversiegelung für Gebäude, Erschließungsflächen, Carports und Stellplätze liegt bei ca. 2.000 m ² . Die Versiegelung erhöht sich geringfügig für Zuwege, Terrassen u.a. Zusätzlich werden im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche 360 m ² nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope überbaut. Im Gegenzug werden ca. 320 m ² bisher versiegelter Flächen (Lagerfläche, Wirtschaftsweg) entsiegelt.
Anlagebedingtes Tötungsrisiko	Eine anlagebedingte Fallenwirkung ist nicht zu erwarten.
Visuelle Beeinflussung der Landschaftsstruktur	Im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles werden Gehölze und z.T. strukturreiche Einzelbäume gerodet. Ein verfallenes Nebengebäude (Remise) wird abgebrochen.
Baubedingte Projektwirkungen	
Baubedingte Flächeninanspruchnahme	Durch die Baustelleneinrichtung, den Arbeitsraum sowie zur vorübergehenden Lagerung von Baumaterial (Erdaushub) werden Flächen temporär beansprucht. Betroffen sind Flächen geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.
Baubedingte Störungen	Durch die Baumaßnahmen ist eine zeitlich begrenzte Erhöhung der Belastungen durch Lärm, optische Reize und Erschütterungen zu konstatieren. Temporär kommt es außerdem zu einer vermehrten Staubentwicklung durch die Bautätigkeit. Durch die zusätzlichen Störungen sind kleinräumige Fluchtreaktionen zu erwarten.
Baubedingte Individuenverluste	Eingriffe in Fortpflanzungs- oder Ruhestätten können mit der Verletzung oder Tötung von Tieren oder deren Entwicklungsformen (z. B. Eier) verbunden sein.
Betriebsbedingte Projektwirkungen	
Betriebsbedingte Störungen	Vorhabensbedingte zukünftige Belastungen sind mit den bisherigen Belastungen vergleichbar und daher nicht relevant.
Betriebsbedingtes Tötungsrisiko	Mit einer wesentlichen Erhöhung der Fahrtgeschwindigkeiten (Anliegerverkehr) ist nicht zu rechnen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Dem Vorhaben sind umfangreiche, im Umweltbericht dargestellte und im Bebauungsplan festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt.

V1: Begrenzung der Zeiten für Rodung, Baufeldräumung, Gebäudeabbruch und der Bauzeit

V2: Vermeidung von Störungen dachstuhlbewohnender Fledermäuse

CEF_{FL}: Ausweichquartiere für Fledermäuse

M2: Festsetzung zu erhaltender bzw. zu pflanzende Einzelbäume

M3: Herstellung privater Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belagsarten

M4: Festsetzung der Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches

Prüfung der Voraussetzung einer Erlaubnis nach § 5 der Schutzgebietsverordnung

Eine Erlaubnis kann laut Schutzgebietsverordnung erteilt werden, wenn das Vorhaben den Charakter des Gebietes nicht verändert und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes nicht zuwiderläuft.

- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,

Der Versiegelung durch zusätzliche Bebauung und Verkehrsflächen steht die Entseiegelung der bestehenden Hofeinfahrt im Südwesten entgegen.

Mit Planung einer Grüninsel und Einzelbaumpflanzungen im Innenhof des Rosenhofes werden Temperaturextreme reduziert.

Im Bereich der geplanten Streuobstwiese werden Gräben überbaut. Zum Ausgleich wird eine bestehende Verrohrung in der angrenzenden Ausgleichsfläche geöffnet und naturnah ausgebildet.

Die Erschließung erfolgt über eine geplante Straße westlich des Hofes im Bereich einer intensiv genutzten Grünfläche mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Die bestehende Erschließung im Osten „Kirchenweg“ wird aus historischen Gründen als Verbindung erhalten, nach Osten verlegt und auf eine Breite von 2,3 m (Fuß- / Radweg) reduziert. Im Zuge der Verlegung des Weges sind Aufschüttungen notwendig, welche durch möglichst steile und dennoch mäh-/pflanzbare Böschungen bestmöglich minimiert werden.

Durch Aufwertung der Flächen östlich des Geltungsbereiches wird im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen der verrohrte Bereich des Grabens geöffnet und die Uferbereiche renaturiert. Durch die flächenhaften Beeinträchtigungen sind sowohl Vegetationstypen ohne als auch mit Schutz gemäß § 30 BNatSchG betroffen. Der Eingriff kann innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Sowohl das Gebäudeensemble als auch dessen Umfeld weisen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Eignung für ein Vorkommen von Fledermäusen auf. Die Auswirkungen auf die Fledermäuse durch Gebäudeabbruch, Rodung können durch die festgelegten Vermeidungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme kompensiert werden.

- Bewahrung der Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes,

Der bestehende Rosenhof wird durch einen Neubau im Osten baulich erweitert und durch oberirdische Stellplätze zusätzlich überprägt. Im Zuge der Überplanung werden die bestehenden sanierungsbedürftigen Baudenkmäler (Haupt-/Stallgebäude) denkmalschutzgerecht saniert, das verfallene Nebengebäude abgerissen und das Ortsbild aufgewertet. Zum Zwecke der Freistellung des Ensembles werden die überwiegend gebietsfremden Gehölze entlang der Locksteinstraße entfernt. Landschaftsbildprägende Einzelbäume (3 Stück) auf der Fläche werden erhalten und in die Planung integriert. Die Eingrünung des Hofes wird durch Neupflanzungen (13 Einzelbäume) ergänzt. Dadurch, dass das Hauptgebäude und Stallgebäude saniert und bestehen bleiben ist das geplante Reihenhaus von der Locksteinstraße kaum einsehbar. Im Osten bildet die geplante Streuobstwiese einen Sichtschutz. Der Carport im Nordwesten wird in den Hang eingebaut (siehe Schemaschnitt AA unter Hinweise zum B-Plan) und ist damit von der Locksteinstraße aus kaum sichtbar.

Der vielfältig durchsetzte Landschaftsraum (Gräben, Kleinröhricht, Großseggenried, Nasswiese) östlich des Geltungsbereiches wird durch Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche verbessert und gesichert.

- Erhaltung des besonderen Erholungswertes der Landschaft für die Allgemeinheit

Die geplante denkmalgerechte Sanierung und Erweiterung des Rosenhofes erhält den ortsbildprägenden denkmalgeschützten Hof. Außerdem wird der ehemalige Kirchenweges östlich des Rosenhofes „Rosenhofweg“ als Fuß- bzw. Radweg in die Wohnsiedlung „Am Etzerschlössl“ in die Planung integriert und der Fuß- und Radweg entlang der Locksteinstraße verkehrssicher ausgebaut. Neupflanzungen grünen das geplanten Wohngebäude im Osten, die Stellplätze und Carports ein.

Fazit

Ohne die Überplanung des Ensembles unterliegt der Rosenhof dem weiteren Verfall und würde das Ortsbild in diesem Bereich weiter verschlechtern. Sowohl das ehemalige Haupthaus als auch das Stallgebäude sind zum jetzigen Stand noch sanierungsfähig und werden in der vorliegenden Planung erhalten und denkmalschutzgerecht saniert. Das verfallene Nebengebäude, welches den historischen Dreiseit-Hof vervollständigt muss abgerissen werden. Zum Erhalt des ursprünglichen Ensemble-Charakters wird östlich davon ein Neubau geplant. In diesem Zuge ist eine Verlegung des ehemaligen „Kirchenweges“ nach Osten notwendig. Aufgrund angrenzender sensibler Bestände wird der Weg in seiner Breite reduziert und als Fuß- und Radweg ausgebaut. Die in diesem Zuge notwendige Aufschüttung östlich des Rosenhofweges wird durch steilere Böschungen bestmöglich reduziert. Die zur Erschließung des Hofes und der Wohnsiedlung erforderliche 6 m breite Straße wird in den Bereich einer bestehenden Intensivwiese nach Westen verlegt. Um eine zeitgemäße Nutzung des Hofes zu ermöglichen, sind die dargestellten Stellplätze in der angegebenen Anzahl notwendig. Die Stellplätze werden so angeordnet, dass sie von der Locksteinstraße aus weitestgehend nicht einsehbar sind (Carport im Nordwesten wird in den Hang eingebaut, Anordnung von mind. 14 Stellplätzen im Innenhof) und keine zusätzlichen Flächen überbaut werden. Zur Freistellung des Ensembles von der Locksteinstraße aus werden die überwiegend gebietsfremden Gehölze im Süden entfernt. Einzelne landschaftsbildprägende und naturschutzfachlich hochwertige Einzelbäume werden in die Planung integriert und durch Neupflanzungen ergänzt.

Aus fachgutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Schutzgebietsverordnung gegeben.

Prüfung der Voraussetzung einer Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung

Die Prüfung der Voraussetzungen einer Erlaubnis nach § 5 der Verordnung kommt aus fachgutachterlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben dem Schutzzweck grundsätzlich nicht zuwiderläuft und die Eingriffe im Bereich des LSG bestmöglich minimiert werden. Ein Antrag auf eine Befreiung nach § 7 der Landschaftsschutzgebiets- Verordnung ist damit nicht erforderlich.

7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Zielkonflikten

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Die mit den Zielen der Überplanung des Rosenhofes einhergehenden Versiegelungen/Überbauungen haben Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt sowie auf Tiere und Pflanzen.

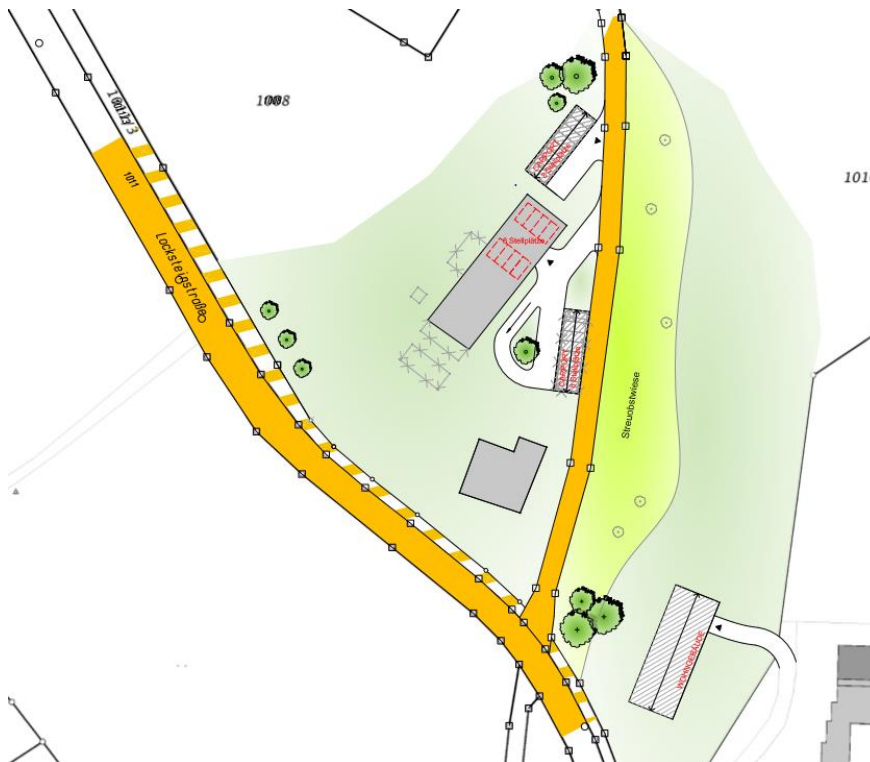
Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind jedoch nicht zu erwarten.

8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan entspricht den Entwicklungszielen des Flächennutzungsplans. Der Flächennutzungsplan weist in diesem Bereich Wohngebiet (WA) und randliche Eingrünungsstrukturen aus.

Im Zuge des Planungsprozesses wurden mit dem Ziel die Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten mehrere alternative Varianten entwickelt.

- Alternativvariante: Neubau Wohngebäude östlich der geplanten Streuobstwiese



Die bestehende Erschließung östlich des Hofes kann in seiner Lage bestehen bleiben. Die Anordnung des neuen Wohngebäudes östlich des Rosenhofweges verändert jedoch den Gesamteindruck des Ensembles und löst den Dreiseit-Hof in seiner

historischen Form auf. Zudem findet durch einen Neubau im Osten des Geltungsbe-
reiches ein Eingriff in sensible Bereiche (Feucht- und Nasswiese) statt.

Eine Auflösung des Gesamteindruckes des Ensembles als Dreiseithof ist weder aus
städtebaulicher noch aus denkmalschutzfachlicher Sicht gewollt. Aus naturschutz-
fachlicher Sicht ist ein Eingriff in die Nasswiesen östlich des Rosenhofes (Neubau
mit Zufahrt) zu vermeiden.

- zur jetzigen vorliegenden Planungsvariante wurden zusätzlich mehrere Varianten
mit unterschiedlicher Anordnung der Stellplätze entwickelt



Bei Variante 3.1 und Variante 3.2 ist eine Stellplatzreihe südöstlich der Gebäude
angeordnet und damit dem Ensemble vorgelagert und deutlich von der Lockstein-
straße aus sichtbar.

Bei Variante 3.3 der Stellplatzanordnung erhöht sich die Versiegelung durch zusätz-
liche Zufahrten und Stellplatzflächen im Nordwesten deutlich. Zudem ermöglicht

diese Planungsvariante keine zusammenhängende Grünfläche im Süden bzw. Südwesten. Außerdem sind die Stellplätze deutlich von der Locksteinstraße aus einsehbar.

Variante 3.4 zeigt die unterirdische Unterbringung der Stellplätze als Tiefgaragen. Bei einer Untergrabung des bereits verfallenen denkmalgeschützten Stallgebäudes besteht jedoch die Gefahr des Einsturzes durch Erdbewegungen. Zudem sind zusätzliche Bauwerke im Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgaragen notwendig welche den ursprünglichen Hofcharakter verändern würden.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgen nach einschlägiger Fachliteratur.

9.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB hat der Markt die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um dem Markt die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Berchtesgaden hat am 29.06.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rosenhof“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 1,65 ha. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Schutzgut Mensch

Die Verkehrsbelastung durch die St 2100 im Westen wird durch die Revitalisierung des Hofes nicht wesentlich verändert. Mit Umsetzung der Planung entstehen neue Wohneinheiten in attraktiver Lage und die Verschattung auf dem Gelände wird deutlich reduziert. Im Zuge der Überplanung des Hofes wird der Radweg verbreitert und die denkmalgeschützten Gebäude saniert bzw. das verfallene Nebengebäude abgerissen. Zur Ermittlung des anfallenden Verkehrslärms wurde durch Dipl.-Ing. (FH) Baumeister Architekt Klaus Kirchner eine schalltechnische Untersuchung mit Bericht vom 24.05.2016 durchgeführt. Die zulässige Verkehrslärmbelastung wird an der straßenzugewandten Süd- und Westfassade des Hauptgebäudes überschritten. Daher wird im Bereich der Süd- und Westfassade in den Aufenthaltsräumen ein Schallschutzfenster mit einem resultierenden Schalldämmmaß $R_{w,res}$ gemäß DIN 4109 >35 db eingebaut. Zusätzlich wird im Bereich der angrenzenden Räume an der Süd- und Westfassade eine Lüftungsanlage eingebaut, die nachts über den geforderten Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit der Realisierung der Planung gehen Flächen mit naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Es kommt zur Neuversiegelung und Entsiegelung von Flächen. Im Südosten des Geltungsbereiches werden nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope versiegelt bzw. überbaut. Die naturschutzfachlich hochwertigen Einzelbäume werden beseitigt. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen. Mit der Grünplanung und dem Ausgleichsflächenkonzept innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs können sich mittel- bis langfristig wieder wertvolle Vegetationsbestände einstellen. Naturschutzfachlich hochwertige Einzelbäume werden erhalten.

Auswirkungen auf europäisch geschützte Arten werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) geprüft. Verbotstatbestände sind nicht einschlägig.

Schutzgut Boden

Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Durch Versiegelung und Überbauung kommt es zum Verlust bzw. zur Veränderung der Böden. Die Neuversiegelung bzw. Überbauung beträgt nach Umsetzung der Planung etwa 0,7 ha. Durch Versiegelung gehen die Bodenfunktionen (Lebensraumbedingungen für Fauna und Flora, Grundwasserneubildung, Wasserrückhaltung) vollständig verloren. Demgegenüber können sich auf den zahlreichen Freiflächen nach Fertigstellung der Bodenmodellierungen die Bodenfunktionen wieder regenerieren. Die Entsiegelung beträgt 0,03 ha.

Schutzgut Wasser

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegen keine Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche vor. Aufgrund angrenzender Gräben, Nasswiesenbereiche und

Flachmoore ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wird wie bisher versickert.

Schutzgut Luft und Klima

Die vom Vorhaben betroffenen Flächen (Grünflächen, Nasswiese, Gräben, Hochstaudenfluren u.a.) haben Bedeutung für die lokale klimatische Ausgleichsfunktion. Trotz des geplanten Wohngebäudes im Osten, der Straße im Norden und der Verlegung des Weges im Osten verbleibt ein großer Anteil an privaten Grünflächen und Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches. Temperaturextreme wie im Innenhof werden mit der Umsetzung reduziert.

Die Eingrünungsstrukturen sichern eine gute Durchlüftung des Gebietes und haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung notwendig. Mit der Revitalisierung des Hofes werden die kulturhistorischen Gebäude erhalten. Ebenso können die landschaftsbildprägenden Einzelbäume in die Planung integriert werden. Im Bereich des Wegekreuzes werden zwei Einzelbäume I. Ordnung festgesetzt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Zuge der Überplanung der Hofstelle wird das denkmalgeschützte Haupt- und Stallgebäude erhalten und saniert. Das verfallene Nebengebäude wird abgerissen. Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDschG. Das Wegekreuz im Kreuzungsbereich Rosenhofweg – St 2100 wird erhalten.

Durch die Überplanung gehen 0,3 ha Grünland geringer Ertragsfähigkeit verloren.

Die bestehende Anbindung des Hofes über den Rosenhofweg an die St 2100 bleibt im Zuge der Planung erhalten. Nördlich des Hofes entsteht eine 6 m breite Verbindungsstraße zur Staatsstraße. Im Zuge der Baumaßnahme wird der Geh- und Radweg entlang der Staatsstraße St 2100 auf 2,80 m erweitert.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichsfordernis von 3.715 m². Der Ausgleich kann innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplans mit Grünordnung bei Mitbetrachten der vorgesehenen Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich keine erheblichen oder nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind.

Ausnahmegenehmigung nach § 30 BNatSchG

Die Überbauung von nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen die zur Zerstörung oder einer erheblichen Beeinträchtigung derer führen können, ist gemäß den gültigen Gesetzesvorgaben des BNatSchG (§ 30 Abs. 2) verboten. Laut § 30

Abs. 3 BNatSchG kann von den Verboten auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Im vorliegenden Fall gelten die Verbote des § 30 Abs. 2 BNatSchG für die Biotoptypen (z.B. feuchte und nasse Hochstaudenflur, Nasswiese, Graben mit Kleinröhricht). Insgesamt liegt durch die Vorhabenseingriffe eine dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Neuversiegelung und Überbauung) naturschutzrechtlich geschützter Vegetationsbestände gem. § 30 BNatSchG von ca. 360 m² vor. Die Kompensation dieses Eingriffes erfolgt auf, für die Erreichung und Entwicklung der erforderlichen Biotopqualität nach § 30 BNatSchG geeigneten Flächen auf der Ausgleichsfläche A2.

Prüfung der Voraussetzungen für eine Erlaubnis nach § 5 der Landschaftsschutzgebietsverordnung bzw. Befreiung nach § 7 der Schutzgebietsverordnung

Durch die Lage des Planungsgebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Erteilung einer Erlaubnis bzw. einer Befreiung nach der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Das Vorhaben befindet sich im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes. Das östlich des Geltungsbereiches liegende Wohngebiet wurde bereits aus dem Schutzgebiet ausgenommen.

Die Prüfung der Voraussetzungen einer Erlaubnis nach § 5 der Verordnung kommt aus fachgutachterlicher Sicht zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben dem Schutzzweck grundsätzlich nicht zuwiderläuft und die Eingriffe im Bereich des LSG bestmöglich minimiert werden. Ein Antrag auf eine Befreiung nach § 7 der Landschaftsschutzgebiets- Verordnung ist damit nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Marzling, Juli 2017

Dietmar Narr
Landschaftsarchitekt BDLA
Stadtplaner

11 Datengrundlagen, Literatur und Gesetze

Verzeichnis der Datengrundlagen

Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Stand 2015): Online-Informationsdienst „BayernViewer Denkmal“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2015): Online-Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2015): Online-Informationsdienst „GeoFachdatenAtlas“.

Bayer. Landesamt für Umwelt (Stand 2015): Biotopkartierungsdaten (Artenschutz- und Biotopkartierung) sowie Schutzgebietsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, München.

Bayer. Vermessungsverwaltung (Stand 2015): Amtliche Flurkarte und Luftbilder Maßstab 1:5.000 aus den Geobasisdaten (©) der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Regionaler Planungsverband Region Südostoberbayern (2015): Regionalplan (10), digitale Fassung.

Markt Berchtesgaden (o.J.): Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Architekturbüro Hans Angerer (2015): Bebauungsplan „Rosenhof“, Markt Berchtesgaden.

Literatur

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg., 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). München.

Bayer. Staatsministerium des Innern (Oberste Baubehörde, 2007): Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung). 2.Auflage, München.