

München, 25.07.2016

## Begründung

### **der 2. Änderung zum Bebauungsplan mit Grünordnung “Eckerbichl/Platterhof“ vom 26.03.2002**

#### **der Marktgemeinde Berchtesgaden**

## **1. Baurechtliche Voraussetzungen**

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Eckerbichl/Platterhof vom 26.03.2002.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Erweiterung der bereits bestehenden Anlage der Dokumentation Obersalzberg. Da sich die Besucherzahlen bis zu einem 4fachen der prognostizierten Zahlen entwickelt haben, reichen die vorhandenen Platzreserven nicht mehr aus. Dem soll durch die geplante Erweiterung Abhilfe geschaffen werden, in der sich die Besucher in der Dauerausstellung mit der Geschichte des Obersalzbergs und des Nationalsozialismus auseinandersetzen können. (siehe hierzu 3.1 Planungsziele Maßnahmen Dokumentation Obersalzberg)

Der Bebauungsplan entwickelte sich aus der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die geplante Erweiterung entspricht der im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche Sondergebiet Fremdenverkehr.

Aus Gründen der Klarheit entspricht die Gliederung der Begründung (einschließlich des Umweltberichts) der Gliederung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

## **2. Grundlagen**

### **2.1 Ausgangssituation und Historie**

Die Dokumentation Obersalzberg ist ein vom Institut für Zeitgeschichte, München - Berlin betreuter Lern- und Erinnerungsort zur Geschichte des Obersalzbergs und der NS-Diktatur. Wegen der Funktion und Bedeutung des Obersalzbergs als zweiter Regierungssitz des Dritten Reiches beschränkt sich die Dauerausstellung im Unterschied zu ver-

gleichbaren Einrichtungen nicht auf die Ortsgeschichte, sondern verbindet diese mit den zentralen Erscheinungsformen des nationalsozialistischen Regimes. Sie will hohen fachlichen Ansprüchen genügen, wendet sich aber primär an den historischen Laien. Ihr Ziel ist es, den Besucher wissenschaftlich fundiert, aber allgemein verständlich über das historische Geschehen zu informieren und Anstöße zur analytischen Verarbeitung zu geben.

Ergänzend zu der Dauerausstellung erfüllt die Dokumentation Obersalzberg ihren Auftrag mit Wechselausstellungen, Vorträgen und Veranstaltungen sowie einem umfangreichen Bildungsangebot. Sie dient damit der historischen Aufarbeitung der NS-Vergangenheit. Dadurch soll nicht zuletzt dem alten und neuen Rechtsextremismus entgegengewirkt werden, der seine Anziehungskraft, besonders für Jugendliche, vor allem aus der Reaktivierung ideologischer Fiktionen und politischer Parolen des Nationalsozialismus bezieht.

Durch die Verbindung von Wissenschaftsinstitut und Bildungseinrichtung unter dem gemeinsamen Dach des Instituts für Zeitgeschichte bietet sich daher die einmalige Gelegenheit, die historischen Forschungsergebnisse einem breiten und internationalen Publikum zugänglich zu machen und sie in einem weiten, politischen, gesellschaftlichen und kulturellen Umfeld zu diskutieren.

Die Dokumentation Obersalzberg wurde vom Freistaat Bayern in Auftrag gegeben, durch das Institut für Zeitgeschichte konzipiert und realisiert und am 20. Oktober 1999 eröffnet. 2005 erhielt die Dokumentation einen Erweiterungsbau mit Seminarräumen, 2006 wurde der neue Ausstellungsraum in der Bunkeranlage für Wechselausstellungen fertiggestellt.

Träger der Dokumentation ist seit Eröffnung 1999 die Berchtesgadener Landesstiftung, die den Betrieb auf den Zweckverband Tourismusregion Berchtesgaden-Königssee übertragen hat. Die wissenschaftliche und museumsfachliche Leitung liegt beim Institut für Zeitgeschichte, München - Berlin. Staatlicherseits wird die Dokumentation als Liegenschaft des Freistaats vom Bayerischen Staatsministerium der Finanzen betreut.

Seitens des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat und dem Staatlichen Bauamt Traunstein wurde im Jahr 2014 eines offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes (2-phasig nach RPW) ausgeschrieben. Im Nachfolgenden wird die Beurteilung durch das Preisgericht kurz zusammengefasst:

Das neue Dokumentationszentrum wird wie bisher über den Carl-von Linde-Weg vom Hauptparkplatz auf kurzem Weg erschlossen. Der Hauptzugang zu dem im Berg gelegenen Besucherzentrum und zum Ausstellungsbereich liegt günstig gegenüber dem Bestandsgebäude, das künftig in idealer Weise als Bildungszentrum genutzt wird.

Über ein großzügiges Foyer wird der Besucher, vorbei an der Wechselausstellung, in den gut geschnittenen Bereich der Dauerausstellung geführt. Eine großzügige Treppe erschließt den ein Geschoss tiefer liegenden Bunker, der in überzeugender Weise in den

Ausstellungsrundgang eingebunden ist. Die Lichtkanone am Ende des Bunkerrundgangs führt zu einer starken symbolischen Überhöhung des Lichtes und sollte überdacht werden. Die Verbindung zum Bestandsgebäude liegt ebenfalls im Untergeschoss und erschließt Garderobe, Sanitär- und Technikräume für beide Gebäudeteile sehr gut.

Die Verwaltung, an prominenter Stelle über dem Foyer gelegen, wird neben einer Innentreppe durch eine über die Maßen opulente Freitreppe erschlossen, die einen weiteren Besuchereingang erwarten lässt.

Die geplanten Gebäudeteile binden sich sensibel in das bestehende Gelände ein. Die Lage und die Ausformung der Zugänge liegen richtig und ermöglichen mit dem bestehenden Dokumentationsgebäude einen attraktiven Freiraum.

Die Fassade mit großzügigen Fensterbändern fügt sich in Form zweier Bügel fast nahtlos in den Hang ein. Die Fassade erscheint sehr glatt und bewirkt mit dem nach oben gezogenen Brüstungselement eine deutliche Überhöhung. Das Fensterband im Verwaltungsbereich erzeugt zumindest in der perspektivischen Skizze eine nicht entsprechende Gleichwertigkeit mit dem Haupteingang. In der Darstellung der Fassade überzeugt das Modell stärker als die perspektivische Darstellung. Der geringe Eingriff in das Umfeld des Dokumentationszentrums wird positiv bewertet.

Nach der geplanten Begrünung der Dachflächen ist der massive Eingriff in das Gelände nicht mehr erkennbar.

Insgesamt überzeugt die Arbeit in ihrem konzeptionellen Ansatz und in der funktionalen Logik. Der Architektur gelingt es hier sehr diskret auf die Geschichte dieses Ortes hinzuweisen und ein eigenes Selbstbewusstsein zu entwickeln.

Siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

## **2.2 Beschreibung Planungsgebiet**

### **2.2.1 Lage**

Der Geltungsbereich befindet sich im Bebauungsplangebiet Eckerbichl/Platterhof vom 26.03.2002. Die Änderung betrifft die Dokumentation Obersalzberg im westlichen Bereich des Sondergebiets Fremdenverkehr. Das ca. 10831 m<sup>2</sup> große Flurstück (Flnr. 139/1) muss neu festgesetzt werden. Derzeit laufen die Verhandlungen mit dem Landkreis BGL und der Bayerischen Landesbank bezüglich Flächenankauf, bzw. einer Herausnahme von Flächen aus dem Erbbaurecht (siehe beiliegender Lageplan, sowie Schreiben des Landratsamtes Berchtesgadener Land vom 17.08.2015)

## **2.2.2 Verkehr**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002.

## **2.2.3 Natur**

### **2.2.3.1 Lage im Raum, Geologie, Vegetation und Nutzungen im weiteren Umfeld**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **2.2.4 Potentielle natürliche Vegetation (pnV)**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

## **2.2.5 Reale Vegetation und Nutzungen**

### **2.2.5.1 Überblick**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **2.2.5.2 Nutzung, Vegetation und Kleinstrukturen im Bereich der Bebauungsplan Änderung**

Im Jahr 1999 wurde die Dokumentation Obersalzberg eröffnet. Die Erweiterung um Konferenzräume erfolgte 2005 als Anbau an der westlichen Seite des Bestandsgebäudes.

Im östlichen Teil des Gebäudes ist eine asphaltierte Wegefläche ausgebildet. Anschließend daran befindet sich eine nach Osten hin ansteigende Rasen- bzw. Wiesenfläche. Der erste Bereich angrenzend zur Wegefläche entlang der Dokumentation ist als häufig gemähte Rasenfläche deutlich zu erkennen. Der obere Bereich der Hangfläche ist durch eine Altgrasflur mit Magerkeitszeigern geprägt. Die Hangfläche ist der Sukzession deutlich ausgesetzt (Buchen, Berg-Ahorn, Eschen, gewöhnlicher Schneeball, Hasel).

Im Bereich der Parkplatzerweiterung findet zuerst die Baustelleneinrichtung statt. Die sich dort befindende artenreiche Wiese wird 1x jährlich gemulcht.

### **2.2.6 Bewertung der Umgebungssituation aus der Sicht des Arten- und Biotopschutzes**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

Das direkte Umfeld der Dokumentation wird intensiv gepflegt und z.T. auch gedüngt. Aus dieser Sicht ist diese Fläche im Sinne des Arten- und Biotopschutzes als untergeordnet anzusehen. Der obere Hangbereich jedoch ist aufgrund seiner noch erhaltenen Magerkeitsanzeiger als besonders wertvoll einzustufen. Die Flächen sind aufgrund der Steilheit von dem intensiven Nutzungsdrucks durch den Fremdenverkehr verschont. Hinzu kommt, dass sämtliche angrenzenden Flächen außerhalb des Flurstücks Nr. 139.1 als Ausgleichsflächen ausgewiesen sind.

## **2.2.7 Belastungen von Natur und Landschaft des Planungsgebietes**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

## **2.2.8 Klima**

Siehe Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

## **2.2.9 Tourismus**

Derzeitige und prognostizierte Besucherzahlen Dokumentation (2.2.9):

2012: 154.311 Besucher

2013: 166.620 Besucher

2014: 170.701 Besucher

2015: 171 226 Besucher

2016: Es wird weiterhin mit steigenden Besucherzahlen gerechnet.

Siehe auch Begründung zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

## **3. Planungsziele**

### **3.1 Maßnahmen Erweiterung Dokumentation Obersalzberg**

Seit ihrer Eröffnung hat sich die Dokumentation Obersalzberg zu einem Besuchermagneten des Berchtesgadener Landes entwickelt. Ging man ursprünglich von einem Potential von 30.000 – 40.000 Besuchern pro Jahr aus, so besuchen nun jährlich zwischen 150.000 – 170.000 Menschen die Dokumentation. Die Erweiterung soll den Besuchern die Möglichkeit bieten, sich, an einem historischen Ort, in der Dauerausstellung mit der Geschichte des Obersalzbergs und des Nationalsozialismus auseinanderzusetzen. Ergänzend tragen Wechselexstellungen, Vorträge und verschiedene Bildungsangebote dazu bei und dienen damit der Aufarbeitung der NS-Vergangenheit. Das bestehende Gebäude (ca. 674 m<sup>2</sup> Nutzfläche) soll dabei als Bildungsstätte umgebaut und durch den geplanten Neubau (ca. 1800 m<sup>2</sup> Nutzfläche) erweitert werden.

Ruhender Verkehr:

Die gesetzliche Vorgabe nach der Verordnung über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) trifft über Einrichtungen wie Gedenkstätten oder Museen keine Aussage. Eine mit der Dokumentation vergleichbare Einrichtung, wie dem Haus der Berge in Berchtesgaden, mit jährlichen Besucherzahlen von 154.000 Besuchern (Stand 2014) weist einen Stellplatzbedarf von 75 Stellplätzen nach. Jährlich besuchen ca. 300.000 Besucher den

Kehlstein (Außerhalb der Wintermonate, da hier das Kehlsteinhaus geschlossen ist). Im Winter herrscht somit ein deutliches Überangebot an Stellplätzen, in den Monaten, in denen das Kehlsteinhaus geöffnet ist, fällt eine prognostizierte Steigerung der Besucherzahlen der Dokumentation im Verhältnis zum Tagestourismus nicht deutlich aus.

Da es mit den Besuchern der Dokumentation und dem Tagestourismus am Obersalzberg eine große Schnittmenge gibt, ist davon auszugehen, dass langfristig das vorhandene Parkplatzangebot ausreichend ist. Die vorhandenen Parkplatzeinrichtungen 1 (mit 205 Stellplätzen und 10 Busparkplätzen) und 2 (mit 199 Stellplätzen), dem Parkplatz zwischen der B319 und der KRBGL 19 (mit 40 Stellplätzen) und in Spitzenzeiten dem alten Überhangparkplatz an der Klaushöhe (mit ca. 320 Stellplätzen) erscheinen als ausreichend.

Ein Parkleitsystem für die Lenkung des Parksuchverkehrs zwischen den 4 unterschiedlichen Parkplätzen erscheint gerade in den Spitzenzeiten als notwendig und ist im Rahmen des Baueingabeverfahrens näher auszuarbeiten.

Zusätzlich beabsichtigt das Landkreis Berchtesgadener Land den Parkplatz P1 in einem Teilbereich des Rückbaues der Baustelleneinrichtungsflächen noch 36 weitere KFZ-Stellplätze zu errichten.

## **3.2 Grünordnungsplanung**

### **3.2.1 Ersatz bestehender Ausgleichsfläche**

Das Flurstücksnummer 139/1 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von 2002, von den Wegezuführungen abgesehen, komplett mit einer Ausgleichsfläche umschlossen. Diese Ausgleichsfläche kann nicht im Baukörperbereich und im Bereich der Parkplatzerweiterung bestehen bleiben und muss unter Berücksichtigung des damaligen Faktors an einer anderen Stelle ersetzt werden.



Übersichtsplan Ausgleichsfläche 2002 mit Überlagerung Baukörper und Parkplatz

Die Ausgleichsflächen für die Gebäudeerweiterung und für die Parkplatzerweiterung müssen bei Umsetzung der Maßnahmen ersetzt werden, siehe 3.2.5 Kompensationsflächenermittlung:

**Ausgleichsflächen-Ersatz für Gebäudeerweiterung: 1.318 m<sup>2</sup>**

**Ausgleichsflächen-Ersatz für die Parkplatzerweiterung: 400 m<sup>2</sup>**

### 3.2.2 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Grundlage der Eingriffs-/ Ausgleichsberechnung ist die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft, wie sie sich vor dem Eingriff darstellt. Diese Bewertung erfolgt unter Zuhilfenahme der dafür im Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ vorgesehenen Aufstellung.

Zur Beurteilung der Bedeutung des Gebietes bzw. der Teilbereiche für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild stehen drei Kategorien zur Auswahl, die den Ausgangszustand beschreiben:

*Kategorie I: Gebiet von geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild*

*Kategorie II: Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild*

*Kategorie III: Gebiet von hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild*

Das Eingriffsgebiet ist für die Bewertung in vier Teilbereiche gegliedert. Dies ist der Tatsache der aktuellen Nutzung bzw. der Differenzierung unterschiedlicher Lebensraumtypen geschuldet.

Nachfolgende Grafik zeigt die Untergliederung in die verschiedenen Teilbereiche auf:





Fläche: Teilbereich 1 = 4.435 m<sup>2</sup>  
Teilbereich 2 = 3.781 m<sup>2</sup>  
Teilbereich 3 = 885 m<sup>2</sup>  
Teilbereich 4 = 4.224 m<sup>2</sup>

### 3.2.3 Bewertung von Natur und Landschaft

Um der jeweiligen Kategorie einen aus dem vorgegebenen Schwankungsbereich nachvollziehbaren Faktor zur Flächenberechnung zu verleihen, wird gemäß der „Liste 1a-c: Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den Bedeutungen der Schutzgüter“ (Leitfaden – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) ermittelt.

#### Teilbereich I

Teilbereich I wird als eingriffsneutral angesehen, da sich im Bereich des Bestandsbaus der Dokumentation aus naturschutzfachlicher Sicht keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

#### Teilbereich II

|   |                       |
|---|-----------------------|
| Arten und Lebensräume: Intensiv gepflegte Rasenflächen                                | unterer Wert K2       |
| Boden: anthropogen überprägter Boden  | unterer Wert K2       |
| Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland = Altgrasflur                           | oberer Wert K2        |
| Gehölzsukzession über 10 Jahre  | oberer Wert K2        |
| <b>Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b> | <b>mittl. Wert K2</b> |
| <b>Eingriffsschwere: GRZ &gt;0,35 (da Umgriff Baukörper und Baugrube) Feld A II</b>   |                       |

### **Teilbereich III**

Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, einmalige Mahd oberer Wert K2

Boden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion oberer Wert K2

**Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** **oberer Wert K2**

**Eingriffsschwere: GRZ >0,35 (da Umgriff Parkplatzweiterung)** **Feld A II**

Zur Ausbildung des Parkplatzes muss ein Teil des Hügels abgetragen werden.

### **Teilbereich IV**

Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, einmalige Mahd oberer Wert K2

Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland = Altgrasflur oberer Wert K2

Gehölzsukzession älter als 10 Jahre (bereits 2002 dokumentiert) oberer Wert K2

Naturnahe Waldstrukturen, junge bis mittlere Altersstruktur oberer Wert K2

**Ergebnis: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** **oberer Wert K2**

**Eingriffsschwere: GRZ <0,35 (da Umgriff Baustelleneinrichtung)** **Feld B II**

Die Baustelleneinrichtung wird zwar komplett zurückgebaut, da das Gelände aber zur Errichtung der BE geplant und die Gehölze gerodet werden müssen, ist ein dauerhafter Ausgleich erforderlich.

## **3.2.4 Minimierungsmaßnahmen**

### **Dokumentation**

Ein zusätzliches Baurecht besteht für die geplante Erweiterung der Dokumentation Ober-salzberg mit seinen Wegeerschließungsmaßnahmen, diese sind entsprechend in die Landschaft einzubinden. Als Minimierungsmaßnahme sind nachstehende Punkte in die Festsetzung eingeflossen:

- Maßnahmen während der Bauausführung zur Minimierung des Baufelds und somit zur Minimierung des Eingriffs: Die Baustelleneinrichtungsfläche und das Baufeld werden mit einem geschlossenen Bauzaun umschlossen. Materiallagerungen und das Begehen der angrenzenden Flächen werden dadurch unterbunden.
- Pflanzung von 15 Bäumen entsprechend der Plandarstellung und der Festsetzung der Satzung

- Die Dachflächen des Erweiterungsbaus sind extensiv zu begrünen. Die extensiv begrünnten Gebäudeteile sind mit einem Mindestaufbau der durchwurzelbaren Fläche von 10 cm auszubilden.
- Zur Nachbildung des ansteigenden Hanges sind die in das Gelände eingebundenen Gebäudeteile entsprechend der Hangneigung zu überdecken und eine Magerrasenflur ist zu entwickeln. Der bauseitige Oberboden der Altgrasflur ist vor Ort zu lagern und wieder einzubauen. Die Ansaat hat gemäß eines Mahdgutübertragungsverfahrens zu erfolgen. Das Mahdgut ist von dem Flurstück Nr. 33, aus dem Bereich der als Ausgleichsflächen ausgewiesenen, gepflegten und kartierten Biotopes zu entnehmen. Hierdurch wird das Saatgut autochthon und aus dem direkten Umfeld (Luftlinie ca. 250m) übertragen.
- Abflusssentschleunigung und Versickerung von Niederschlagswasser durch extensive und intensive Dachbegrünung sowie eine Wasserrückhaltung (Drosselung des Niederschlagsabflusses).
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen (Extensivierung der Grünflächen, keine intensive Rasenmäh, naturnahgestaltete und z.T. mit Alpiner Flora bepflanzten Schotterflächen)

### **Parkplatzerweiterung**

- Stellpatzausbildung mit wasserdurchlässigem Belag
- reduzierte Stellplatzbefestigung, da nur die Stellplatztiefe von 4.30m befestigt wird; die notwendigen weiteren 70cm werden als Überhang begrünt.
- 10 Baumpflanzungen

### **3.2.5 Kompensationsflächenermittlung**

Teilbereich I = eingriffsneutral, kein Kompensationsbedarf

#### **Teilbereich II = Feld All mittlerer Wert = Faktor 0,9**

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, hier vor allem, dass der größte Teil des Gebäudes unterirdisch ist und wieder mittels Wiesenmahdübertragung begrünt wird.

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,45

**Kompensationsbedarf  $3.781 \text{ m}^2 \times 0,45 = 1.701 \text{ m}^2$**

### **Teilbereich III = Feld AII oberer Wert = Faktor 1,0**

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen,

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,9

**Kompensationsbedarf  $885 \text{ m}^2 \times 0,9 = 797 \text{ m}^2$**

### **Teilbereich IV = Feld BII oberer Wert = Faktor 0,8**

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen, hier vor allem, dass nach Rückbau der Baustelleneinrichtungsfläche die Fläche wieder naturnahgestaltet wird (Wiesenmahd-übertragung).

Festlegung Kompensationsfaktor auf 0,3

**Kompensationsbedarf  $4.224 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.267 \text{ m}^2$**

### **Zusammenfassung Kompensationsbedarf:**

|                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| Teilfläche 1                   | ---                        |
| Teilfläche 2                   | 1.701 m <sup>2</sup>       |
| Teilfläche 3                   | 797 m <sup>2</sup>         |
| Teilfläche 4                   | 1.267 m <sup>2</sup>       |
| Ersatz vgl. 3.2.1              | 1.718 m <sup>2</sup>       |
| <b>Ausgleichsfläche gesamt</b> | <b>5.490 m<sup>2</sup></b> |

## **4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen bezüglich der Durchführung des B-Planes auf die Umwelt (Monitoring)**

Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind unter Aufsicht einer in ökologischen Belangen geschulten Bauleitung durchzuführen.

Sämtliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (wie zum Beispiel bei der Wiesenmahdübertragung) und die Kompensationsmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren auf die Erfüllung ihrer Funktion hin zu überprüfen (Erfolgskontrolle). Ein jährlicher Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

## **5.0 Umweltbericht**

### **5.1 Einführung**

#### **5.1.1 Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)**

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (EAG-Bau) im Juli 2004 ist auf der Ebene der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Projektauswirkungen, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen darzustellen sind.

##### **Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

§8 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Über die Möglichkeit der Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu verfahren. Es ist nach dem Eingriffsschema gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz vorzugehen und zu prüfen, inwieweit ein Eingriff in den Naturhaushalt vorliegt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs möglich sind und inwieweit die verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen werden können. Nach § 1a Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Absatz 6 BauGB zu integrieren.

### **5.2 Zusammenfassende Beschreibung des Vorhabens**

Die Erweiterung soll den Besuchern die Möglichkeit bieten, sich an einem historischen Ort, in der Dauerausstellung mit der Geschichte des Obersalzbergs und des Nationalsozialismus auseinanderzusetzen. Ergänzend tragen Wechselausstellungen, Vorträge und verschiedene Bildungsangebote dazu bei und dienen damit der Aufarbeitung der NS-Vergangenheit. Das bestehende Gebäude (ca. 674 m<sup>2</sup> Nutzfläche) soll dabei als Bildungsstätte umgebaut und durch den geplanten Neubau (ca. 1800 m<sup>2</sup> Nutzfläche) erweitert werden.

Das Landratsamt Berchtesgadener Land beabsichtigt auf dem Parkplatz P1 in einem Teilbereich des Rückbaus der Baustelleneinrichtungsf lächen noch 36 zusätzliche KFZ-Stellplätze zu errichten.

## **5.3 Zusammenfassende Beschreibung des Bestandes**

### **5.3.1 Boden**

Siehe hierzu auch Umweltbericht Punkt 5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan 26.03.2002

### **5.3.2 Wasser**

#### 5.3.2.1 Oberflächenwasser

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan 26.03.2002

#### 5.3.2.2 Grundwasser

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **5.3.3 Tiere und Pflanzen**

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **5.3.4 Klima / Luft**

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **5.3.5 Landschaftsbild**

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### **5.3.6 Schutzgut Mensch**

#### 5.3.6.1 Erholungseignung

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

#### 5.3.6.2 Wohn- und Hotelnutzung

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

### 5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet und in dessen direkter Nähe befinden sich 2 Denkmäler, die in der Denkmalliste aufgenommen wurden. Die nachstehenden Denkmäler stehen gemäß gem. Art. 4-6 DSchG unter einem besonderen Schutz.

Vollständiger Text aus der Denkmalliste:

**D-1-72-116-290 Hintereck 9; Klingeck; Salzbergstraße 45; In Untersalzberg; Hintereck 1; Nähe Antenbergweg; in Obersalzberg:**

System aus Luftschutzbunkern und –stollen am Obersalzberg, weit verzweigte, nur zum Teil miteinander verbundene Luftschutzeinrichtungen im gesamten Kernbereich des Obersalzbergs, in unterschiedlichen Längen, Breiten und Tiefen angelegt, teilweise ausgebaut, teilweise im Rohbau bzw. Rohausbruch, von 1943 bis 1945, aus folgenden Bestandteilen bestehend:

Sog. Berghofbunker, sog. Bormannbunker, sog. Kommandostollen. Sog. Gästebunker, zusammenhängendes weit verzweigtes Bunkersystem für den Zentralbereich des Obersalzbergs, mit Kavernen zur Schutz. Und Wohnnutzung, sowie militärischer Hauptquartiersnutzung, vollständig fertig gestellt;

Sog. SS-Stollen, als Zuflucht– und Waffenlager für die Wachmannschaft und SS-Angehörigen am Obersalzberg erbaut, zwischen dem Gästehausstollen und der ehem. SS-Kaserne, zum Großteil im Rohausbruchzustand;

Sog. Göringbunker, separat angelegter Bunker für Hermann Göring, vom Göring Landhaus bis zur Göring Adjutantur reichend, ohne Verbindung zu den übrigen Bunkern, vollständig fertig gestellt;

Sog. Hintereckstollen, vom Hintereck nach Klaushöhe reichender Stollen, zur Aufnahme der Bewohner der Siedlung Hintereck und Klaushöhe, nur zum Teil fertig gestellt;

Sog. Antenbergstollen, im Arbeiterlager Antenberg angelegter verzweigter Stollen mit drei Zugängen, in verschiedenen Ausbauphasen erhalten, diente als Fluchttunnel des Arbeitslagers Antenberg;

Sog. Gutshofstollen, breiter Tiefbunker mit zwei Einfahrten und einer großen Wendeschleife, im Rohausbruchzustand;

Sog. Obertalstollen, Tiefbunker, vom Obertal zum Bormannbunker hin führend im Rohausbruchzustand.

**nachqualifiziert**

Ortsteil: Platterhof (ehemalig)

**D-1-72-116-280 Salzbergstraße 43** Bauliche Anlagen des 1999/2000 abgebrochenen Platterhofs: Terrassenhalle, eingeschossiger großzügig durchfensterter Flachsatteldachbau mit östlich anschließendem Arkadengang, von Hermann Giesler, 1940/41, Querbau 1950er Jahre;

Terrassenstützmauern und Freitreppenanlagen des ehem. Platterhofs, Werksteinquadermauerwerk, von Roderich Fick, 1939-1941.

**nachqualifiziert**

Ebenfalls besteht die Möglichkeit, dass bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich der 2. Änderung, noch auf untertägig erhaltene Reste abgebrochener Vorgängerbebauung, unter anderem Rest der bäuerlichen Anwesen „Hintereck“ und „Steinhaus“, sowie von SS-Kasernen, Wohnhäusern div. NS-Führer- und Bunkeranlagen gestoßen werden kann. Bei diesen kann es sich um Bodendenkmale im Sinne des DSchG handeln. Evtl. auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002



## **5.4 Beschreibung möglicher Beeinträchtigungen und Maßnahmen zu ihrer Vermeidung und Verminderung**

### **5.4.1 Vorbemerkung zur Vorgehensweise**

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt einheitlich nach demselben Prinzip. Zunächst erfolgt schutzgutbezogen eine Beschreibung und Beurteilung möglicher Auswirkungen differenziert nach

- baubedingten
- anlagebedingten und
- betriebsbedingten Auswirkungen.

Darauf aufbauend können weitere Wechselwirkungen diskutiert werden, sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung überprüft bzw. zusätzlich abgeleitet werden.

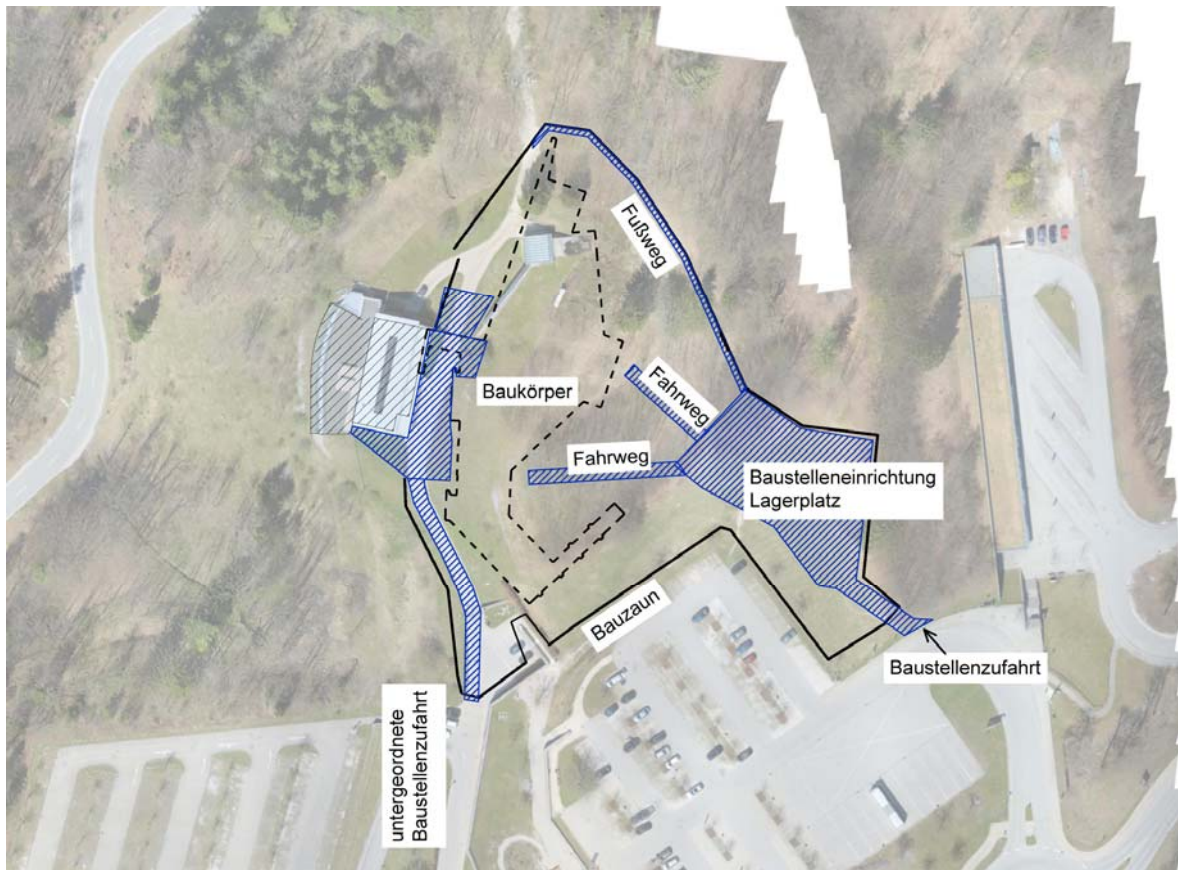
Insgesamt ergibt sich das Problem, dass über die festgesetzten bzw. festsetzbaren Inhalte hinaus Annahmen zu Vorgehensweisen und Detaillierung getroffen werden müssen. Im Hinblick auf eine Optimierung der Vermeidung und des funktionsgerechten Ausgleichs sowie der Möglichkeit, einzelne ggf. nicht festsetzbare Maßnahmen in einen späteren Bescheid bei der Einzelgenehmigung aufzunehmen, wird eine möglichst differenzierte Darstellung angestrebt.

Weiterhin wird jeweils auf Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern hingewiesen.

### **5.4.2 Schutzgut Boden**

#### Baubedingte Auswirkungen

Der bauseitige Oberboden soll wiederverwendet werden. Auch sollen die Baugruben-hinterfüllung und die Überdeckungen der in das Gelände eingebundenen Bauteile mit dem bauseitigen Aushubmaterial erfolgen. Hierdurch lassen sich die Eingriffe und Auswirkungen auf die Umgebung minimieren. Das zur Wiederverwendung vorgesehene Verfüllungsmaterial wird im Bereich des alten Überhangparkplatzes zwischengelagert. Aufgrund der Baustellenlogistik und um die Beeinträchtigung der Besucher im Zugangsbereich der Dokumentation, im Zufahrtsbereich des Parkplatzes P2 sowie der vorhandenen Gastronomie zu minimieren, wird die Baustelle überwiegend über den Parkplatz P1 angedient. Hierdurch wird eine Baustelleneinrichtungsfläche geschaffen, siehe nachfolgenden Planauszug:



### Anlagebedingte Auswirkungen

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

Es kommt zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme von ca. 2470 m<sup>2</sup> (GF 2540m<sup>2</sup>-73m<sup>2</sup> (Rückbau Bestand)) durch den Erweiterungsbau der Dokumentation Obersalzberg. Zu den Kriterien anlagebedingter Auswirkungen zählt die Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung. Zur Vermeidung und Minimierung des Versiegelungsgrades der Maßnahme kann eine einfach intensive Begrünung von Gebäudeteilen, die unter dem späteren Gelände liegen und eine extensive Dachbegrünung von oberirdischen Flachdächern beitragen. Dadurch könnten die durch die Versiegelung entstehenden Defizite zu einem großen Teil kompensiert werden. Aus diesem Grund kann auf ein Kumulieren des Versiegelungsgrades des gesamten Bebauungsplanes verzichtet werden

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002,

### **5.4.3 Schutzgut Wasser**

#### Baubedingte Auswirkungen

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

#### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002

Negative Wechselwirkungen bei einer raschen Ableitung von Niederschlagswasser in den Untergrund sind allgemein bekannt und können in diesem Zusammenhang durch die Einbindung in das Gelände und eine Geländeüberdeckung großer Gebäudeteile in den Hang sowie durch eine extensive Dachbegrünung vermieden werden. Ebenso trägt die geplante Wasserrückhaltung zur Verzögerung und zur gleichmäßigen Verteilung des Wasserabflusses bei.

Die zusätzlichen 36 Stellplätze des Parkplatzes werden wasserdurchlässig ausgebildet und im Übergang zum Bestand mit einem Grünstreifen versehen.

### **5.4.4 Schutzgut Klima/Luft**

#### Baubedingte Auswirkungen

Der größte Teil des bauseitigen Oberbodens soll wieder verwendet werden. Ebenso soll zur Hinterfüllung der Baugrube und zur Überfüllung in den Hang eingebundener Bauteile ein großer Teil des Bodenaushubs wieder verwendet werden. Eine Zwischenlagerung des benötigten Materials ist auf dem alten Überhangparkplatz der Busabfahrtsstelle vorgesehen. Die Transportentfernung beträgt einfach ca. 1300m. Hierdurch kommt es zu einer deutliche Reduzierung des LKW-Verkehrs, da nur ein Anteil des Aushubes in das Tal gebracht werden muss (Oberboden ca. 10% und Boden ca. 50%).

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich bei der Maßnahme um eine Erweiterung handelt, bei der keine wesentliche Steigerung von Emissionen zu erwarten sind und ein hoher Anteil an unterirdischen Bauteilen vorliegt, sind anlagebedingte Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich vor allem im Zusammenhang mit dem Verkehr. Hier findet durch die im Bebauungsplan vom 26.03.02 vorliegende Planung

aufgeführten dargestellten Anfahrten und der Parksituation eine weitreichende Entflechtung statt. Nachdem es bei den Besuchern der Dokumentation Obersalzberg und des Kehlsteinhauses eine große Schnittmenge gibt, ist ein wesentliches zusätzliches Verkehrsaufkommen durch die Erweiterung der Dokumentation in diesem Fall auszuschließen. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der verschiedenen Verkehrsformen der Anreise durch die Besucher. Nachdem es sich um eine Erweiterung der Dokumentation handelt ist eine signifikante Steigerung des Lieferverkehr und seitens Angestellter nicht zu erwarten.

#### **5.4.5 Tiere und Pflanzen**

##### Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungsfläche wird mit einem festen Bauzaun eingefasst, der auch als Baumschutz- und Schutzzaun für die weiteren angrenzenden Wiesenflächen dient. Die Baustelle wird zum überwiegenden Teil über die Baustelleneinrichtungsfläche erschlossen, die an den bestehenden Parkplatz angebunden ist. Der Eingriff wird somit auf das nötigste Maß reduziert und gebündelt.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung ist eine anlagebedingte Auswirkung auszuschließen. Durch das zusätzliche Baurecht bei der Erweiterung ist aufgrund des hohen Anteils an unterirdischen Bauteilen eine spürbare Beeinträchtigung auszuschließen.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lebensraumqualität der Freiflächen um die Anlage soll durch gezielte Maßnahmen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive Rasenflächen und Sukzession wertvoller Magerrasenflächen) verbessert werden. Hierzu tragen vor allem die gepflanzten Bäume in Baumhainen (Tratten) und die mit autochthonen Gräsern angelegten Wiesenflächen (Wiesenmahdübertragung), sowie deren gezielte und geplante Pflege (naturnahe Wiesen mit 1. Schnitt nach dem 1.Juli, auf Düngung ist zu verzichten) zu einer wesentlichen Verbesserung des Gesamtareals bei.

Um die Fauna des angrenzenden Bergwaldes nicht zu stören muss die Ausleuchtung der Dokumentation in Form einer begrenzten Lichtinsel im landschaftlichen Umfeld erfolgen. Als Grundprinzip gilt ein gerichtetes, bodennahes Licht auf die Zuwegungen. Aufgrund der intensiven touristischen Nutzung (Hotelanlagen / Sportanlage / Tagestourismus /

Kehlsteinhaus) im gesamten Areal des Bebauungsplans, trägt der zusätzliche Erweiterungsbau, sowie die geringfügige Erweiterung des Parkplatzes nur zu einer geringfügigen Beeinträchtigung bei.

#### **5.4.6 Landschaftsbild**

##### Baubedingte Auswirkungen

Aufgrund des zeitlich begrenzten Rahmens und dem vorgelagerten bestehenden Dokumentationsgebäudes ist eine Auswirkung auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

##### Anlagebedingte Auswirkungen

Die bestehende Dokumentation Obersalzberg ist von div. Standpunkten von Berchtesgaden aus, gut zu sehen. Durch die Erweiterung ist eine Auswirkung auf das Landschaftsbild, aufgrund der Einbindung des neuen Gebäudes in den bestehenden Hang und aufgrund des vorgelagerten bestehenden Dokumentationsgebäudes, nicht zu erwarten.



Aufnahme aufgenommen von Berchtesgaden aus Abzweigung Richtung Maria Gern

### Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung ist eine Auswirkung auf das Landschaftsbild, aufgrund der Einbindung des neuen Gebäudes in den bestehenden Hang und aufgrund des vorgelagerten bestehenden Dokumentationsgebäudes, nicht zu erwarten. Zudem gibt das bereits bestehende Gebäude der Dokumentation den städtebaulichen Rahmen für die Erweiterung.

## **5.4.7 Schutzgut Mensch**

### 5.4.7.1 Schutzgut Mensch - Wohn- und Hotelnutzung

#### Baubedingte Auswirkungen

Mindestentfernungen des Baukörpers und der Baustelleneinrichtungsfläche zu den nachstehenden Gebäuden:

|                   | Baukörper | Baustelleneinrichtungsfläche |
|-------------------|-----------|------------------------------|
| Nächstes Wohnhaus | ca. 520 m | ca. 470 m                    |
| Hotel Kempinski   | ca. 450 m | ca. 355 m                    |
| Hotel Zum Türken  | ca. 250 m | ca. 220 m                    |

Die Topographie bietet östlich des Baufeldes einen natürlichen Schutz. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind massive Lärmemissionen zu erwarten. Vor allem durch den Abbau anstehenden Felses und dessen Zerkleinerung, sowie durch den notwendigen LKW-Verkehr.

Zu den Vermeidungsmaßnahmen gehört hier die Tatsache, dass eine zeitliche Begrenzung erfolgt und Straßenreinigungen vorgesehen sind. Zudem ist auf dem Umweltbericht zum Bebauungsplan vom 26.03.2002 zu verweisen.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Da es sich nur um eine Erweiterung der Dokumentation und um eine geringfügige Erweiterung des Parkplatzes handelt, sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich nur um eine Erweiterung der Dokumentation und um eine geringfügige Erweiterung des Parkplatzes handelt, sind Auswirkungen nicht zu erwarten.

#### 5.4.7.2 Schutzgut Mensch – Erholungseignung

##### Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahme muss ein koordiniertes Konzept der Andienung der Baustelle erarbeitet werden um die bestehenden Parkplatzanlagen nicht zu beeinträchtigen. Die Baustellenzufahrt erfolgt zum überwiegenden Teil über den Parkplatz P1. Die Zufahrt zum Parkplatz P2 und der Zugang zur Dokumentation erfolgen die ersten 80m über die gleiche Zufahrt. Der Berggasthof Obersalzberg wird durch den Baustellenverkehr durch die Haupterschließung der Baustelle kaum beeinträchtigt werden, zumal der Freischankbereich um ca. 4m unter dem Niveau des P1 liegt und die bestehende Mauer hierzu einen guten Schallschutz bietet.

Die bestehende Dokumentation bleibt vorerst von der Baumaßnahme unberührt und weiterhin in Betrieb. Erst zum Ende der Baumaßnahme wird eine unterirdische Verbindung zwischen Neu- und Bestandsbau hergestellt. In diesem Zuge wird der Bestandsbau geschlossen und umgebaut.

Während der Bauphase wird eine eigene Zuwegung zum Bestand erstellt und kann getrennt von der Baustellenzufahrt von den Besuchern benutzt werden. Die jetzige Dokumentation soll bis Frühjahr 2018 betrieben werden. Anschließend wird der Bau für ca. 3 Monate geschlossen und danach Mitte 2018 zusammen mit dem Neubau eröffnet.

##### Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich nur um eine Erweiterung der Dokumentation handelt, sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Erweiterung des Parkplatzes P1 um weitere 36 Stellplätze ist in der Gesamtbetrachtung zu vernachlässigen.

#### 5.4.8 Kultur- und Sachgüter

##### Baubedingte Auswirkungen

Im Rahmen der notwendigen Bodeneingriffe kann auf weitere, bisher nicht bekannte Bodendenkmäler gestoßen werden. Bei diesen kann es sich um Bodendenkmale im Sinne des DSchG handeln. Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriff auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Um den Bildungsauftrag als Lern- und Erinnerungsort zur Geschichte des Obersalzbergs und der NS-Diktatur zu ermöglichen, ist weiterhin eine Anbindung an die bestehenden Bunkeranlagen, zwingend notwendig. Die Lage des dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzepts, ist das Ergebnis eines offenen Ideen- und Realisierungswettbewerbes. Im Vorfeld der Wettbewerbsgestaltung und im Zusammenhang mit der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung, wurde die angestrebte Planung mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Die Lage des Gebäudes ist das Ergebnis eines intensiven Planungsprozesses und immer im Kontext des historischen Umfeldes zu werten.

Bei Durchführung sämtlicher Maßnahmen, einschl. Baustelleneinrichtungsflächen und Parkplatzerweiterung, ist bei einem Bodeneingriffen bei Bodendenkmälern eine Denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahrens bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Je nach Art und Umfang, möglicher zu erhaltender Bodendenkmäler, können Qualifizierte Ersatzmaßnahmen einen größeren Umfang annehmen und sollten deshalb rechtzeitig geplant werden. Um eine negative Auswirkung auf „begründet vermuteten“ Bodendenkmäler ausschließen oder minimieren zu können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde in Verbindung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, im Vorfeld der Baueingabe, zwingend notwendig.

#### Anlagebedingte Auswirkungen

Die Dokumentationsstelle als betreute Lern- und Erinnerungsstätte zur Geschichte des Obersalzbergs und der NS-Diktatur ist ein wichtiger, unverzichtbarer Bestandteil des Erinnerungsortes Obersalzberg. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Dokumentationsstelle als betreute Lern- und Erinnerungsstätte zur Geschichte des Obersalzbergs und der NS-Diktatur ist ein wichtiger, unverzichtbarer Bestandteil des Erinnerungsortes Obersalzberg. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **5.5 Maßnahmen zum Ausgleich**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan enthält ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.



Dabei wird folgender Ausgleichsbedarf ermittelt, vgl. Begründung 3.2.5  
Kompensationsermittlung

Tab. 1: Ausgleichsbedarf

| Art des Eingriffs                     | Ermittelter Bedarf in m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Teilfläche 1                          | ---                                  |
| Teilfläche 2                          | 1701 m <sup>2</sup>                  |
| Teilfläche 3                          | 797 m <sup>2</sup>                   |
| Teilfläche 4                          | 1267 m <sup>2</sup>                  |
| Ausgleichsflächenersatz gem. 3.2.1    | 1718 m <sup>2</sup>                  |
| <b>Ausgleichsflächenbedarf gesamt</b> | <b>5483 m<sup>2</sup></b>            |

## 5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Die Dokumentation Obersalzberg wurde 1999 fertiggestellt, die Erweiterungsfläche der Dokumentation wurde im Jahr 2006 eröffnet. Im Bearbeitungsgebiet der Erweiterung handelt es sich um intensiv gepflegte Rasenflächen. Lediglich im oberen Hangbereich ist eine Altgrasflur, die der Sukzession (Berg-Ahorn- Eschen-, und Haselnuss-sämlingen) ausgesetzt ist, vorzufinden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der Fauna durch die Nutzungsergänzungen ist aufgrund der Vorbelastung durch die intensive touristischen Nutzung (Hotelanlagen / Tagestourismus / Kehlsteinhaus) in den angrenzenden Bereichen und unter Berücksichtigung der unter den Punkten 5.4.5 und 5.4.7 aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Aus diesem Grund ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht notwendig.

## 5.7 Beschreibung der zu erwartenden, verbleibenden Umweltauswirkungen

Wie im Kapitel 4 und Kapitel 5 dargestellt werden im Rahmen der Bebauungs- und Grünordnungsplanung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Aus diesem Grund reduziert sich die Beschreibung der zu erwartenden, verbleibenden Umweltauswirkungen auf einige wenige Punkte.

Neben diesen Auswirkungen wurden nachstehend auch Hinweise gegeben, wie diese im Einzelfall weiter eingeschränkt und kompensiert werden könnten. Die Gliederung erfolgt zur besseren Nachvollziehbarkeit auch hier schutzgutbezogen:

### Schutzgut Boden und Wasser

Aufgrund der weiteren Versiegelung wird empfohlen in die Festsetzungen einen Abschnitt zur Dachbegrünung, der naturnahen Begrünung der unterirdischen Bauteile, sowie der Wasserdurchlässigkeit der zusätzlichen Stellplätze aufzunehmen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Um eine weitere Verbesserung der Flächen mit Magerkeitsanzeigern zu erreichen, werden die nicht befestigten Flächen naturnah ausgebildet:

- Wiesenflächen: Der bauseitige Oberboden der Altgrasflur ist vor Ort zu lagern und wieder einzubauen. Die Ansaat hat gemäß eines Mahdgutübertragungsverfahrens zu erfolgen. Das Mahdgut ist vom Flurstück Nr. 33, aus dem Bereich, welcher als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist und gepflegt wird, zu entnehmen. Hierdurch wird das Saatgut autochthon und aus dem direkten Umfeld (Luftlinie ca. 250m) übertragen.
- Die Wiesenfläche ist nach Fertigstellung für 5 Jahre 2x jährlich nach dem 1.7. zu mähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.
- Nach den 5 Jahren ist die extensive Wiese 1x jährlich nach dem 15.08. abzumähen, das Mähgut ist zu entfernen und auf jedwede Düngung ist zu verzichten.
- Die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind unter Aufsicht einer in ökologischen Belangen geschulten Bauleitung durchzuführen. Sämtliche Maßnahmen zur Reduzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft (wie zum Beispiel bei der Wiesenmahdübertragung) und die Kompensationsmaßnahmen sind in den ersten 5 Jahren auf die Erfüllung ihrer Funktion hin zu überprüfen (Erfolgskontrolle). Ein jährlicher Bericht ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
- Sonstige nicht begrünte und versiegelte Flächen sind als naturnah gestaltete Schotterflächen mit alpiner Flora auszubilden.

### Schutzgut Landschaftsbild

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

## 5.8 Literatur

AGL, TEUTSCH, RITZ, REBMANN 2001, Umweltbericht zum Bebauungsplan Eckerbichl / Platterhof, Markt Berchtesgaden

BAUGESETZBUCH (BauGB), zuletzt geändert im Juli 2004

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ-NEUREGELUNGSGESETZ vom 25.März 02 (BNatSchGNeuregG)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der durch das BNatSchGNeuregG geregelten Fassung

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) vom 14.10.1999

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG) in der Fassung vom 18.08.2002

KOCHTA, TEUTSCH, RITZ, REBMANN, Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan vom 20.03.2002

TEUTSCH, RITZ, REBMANN 2009, 1.Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, gesetzt

TEUTSCH, RITZ, REBMANN 2000, Vegetationskartierung, Anlage zum Grünordnungsplan, München