

Marktgemeinde Berchtesgaden

Landkreis Berchtesgadener Land

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Haus der Berge“

ENTWURF

Vorhabenträger

Freistaat Bayern

vertr. durch. d. Bayerische Staatsministerium
für Umwelt und Gesundheit

Planverfasser

Regierung von Oberbayern

Projektgruppe Sonderaufgaben Städtebau
Maximilianstraße 39
80538 München

Schüller Landschaftsarchitekten

Artilleriestr. 19 Rgb
80636 München

BEGRÜNDUNG

Fassung vom: 07.05.2009

Letzte Änderung / Ergänzung:

INHALTSÜBERSICHT

I. Anlass der Planung

II. Projektbeschreibung

III. Verfahrensablauf, Verfahrenswahl

IV. Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage

Fläche

Topographie und aktuelle Nutzung des Planungsgebietes

Planungsrechtliche Situation

Eigentumsverhältnisse

Städtebauliche Situation

Infrastruktur

Naturräumliche Gliederung

Landschaftsbild, Ortsbild

Flora, Baumbestand

Fauna, Tierwelt

Geologie, Boden

Hydrologie, Wasser

Klima, Luftqualität

Naturräumliche Gegebenheiten, Grünstruktur

Bodenbeschaffenheit

Altlasten

Schallimmission

V. Planungsziele

VI. Planungskonzept

1. Durchführungsvertrag

2. Art der baulichen Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche

Gebäudehöhe

4. überbaubare Grundstücksfläche

5. Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrt
Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV
Ruhender Verkehr
Geh- und Radwege

6. Ver- und Entsorgung

7. Dienstbarkeiten

8. Immissionen

9. Grünordnung

Landschaftsbild

Naturhaushalt

Umweltbildung, Freizeit und Erholung

Flora und Fauna

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

VII. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung

Grünordnung

VIII. Flächenbilanz

IX. Durchführungsvertrag

I. Anlass der Planung

Auf dem Gelände des künftigen „Haus der Berge“ befand sich das Hotel „Berchtesgadener Hof“, dessen Anlage aus mehreren unabhängigen Gebäuden bestand. Der „Berchtesgadener Hof“ wurde von den US-Streitkräften bis zu ihrem Abzug 1999 für Erholungszwecke genutzt. Seitdem standen die Gebäude leer. Auch die weiteren Einrichtungen des von den US-Streitkräften genutzten Geländes verloren mit dem Abzug ihre Funktion.

2005 entschied der Ministerrat, auf diesem Gelände das Umweltbildungs- und Informationszentrum für den Nationalpark Berchtesgaden, das „Haus der Berge“, errichten zu lassen.

Als Vorarbeit wurde der Abbruch des Bestandes im Dezember 2006 nahezu abgeschlossen. Aktuell sind auf dem Gelände vereinzelte Ruinenreste des Hauptgebäudes, die zweigeschossigen Gebäude des Garagenhofes und Geländestützmauern vorhanden.

Die Neubaumaßnahme soll, sobald alle haushaltsrechtlichen und baurechtlichen Voraussetzungen vorliegen, umgesetzt werden.

II. Projektbeschreibung

Mit dem neuen Umweltbildungs- und Informationszentrum „Haus der Berge“ soll in der faszinierenden Landschaft des einzigen deutschen Alpennationalparks ein hochattraktives Erlebnis-, Bildungs- und Informationsangebot für Besucher aller Altersgruppen verwirklicht werden.

Ziel ist:

- den Nationalpark zu präsentieren,
- „Natur Natur sein zu lassen“ zu vermitteln,
- eine Faszination für die Schönheit der wilden Natur zu wecken,
- ökologische Zusammenhänge aufzuzeigen,
- ein Bewusstsein für die Schätze des Nationalparks zu bilden und
- Natur durch alle Sinne erfahrbar zu machen.

Zum einen ist hierfür ein klassisches Nationalparkinformationssystem geplant, zum anderen der Bereich der Umweltbildung in dem:

- der Nationalpark im musealen Kontext erfahrbar gemacht wird

- am Objekt gelernt wird (Natur-Experimente)
- der alpine Naturraum ganzheitlich erlebbar wird (auch für körperlich eingeschränkte Menschen).

Darüber hinaus soll das neue Umwelt- und Informationszentrum durch entsprechende Ausstellungsinhalte die Verbindung zum Biosphärenreservat Berchtesgaden, dessen Teil der Nationalpark ist, sowie zu den örtlichen Vereinen und Verbänden herstellen.

Wissen über die Natur und Naturerfahrung sollen sich verbinden. Während in der Ausstellung vor allem das kognitive Lernen im Vordergrund steht, sollen Umweltstationen im Freigelände zum nachhaltigen Umgang mit der Natur inspirieren. Gleichzeitig wird durch den Panoramablick vom Watzmann bis zur Reiteralme der unmittelbare Bezug zum Nationalpark hergestellt.

Die zwei großen Zielgruppen des „Haus der Berge“ werden freie Besucher (= Touristen und Einheimische als Einzelpersonen, Familien und Gruppen) und angemeldete Besucher (= in erster Linie Schulklassen, Kinder- und Jugendgruppen) sein; so soll das „Haus der Berge“ für Ausflügler, Besucher oder Urlauber ein neues touristisches Ziel und zugleich ein einzigartiges ‚grünes Klassenzimmer‘ für Schülerinnen und Schüler werden.

Das künftige „Haus der Berge“ ersetzt das bisherige Nationalparkhaus am Franziskanerplatz in Berchtesgaden, das die Anforderungen aufgrund seiner geringen Größe, der unzureichenden Ausstattung und des weitgehend fehlenden Außengeländes nur in sehr beschränktem Umfang erfüllen kann.

Auf dem Gelände sind folgende Bereiche vorgesehen:

1. Das Informationszentrum entlang der Hanielstraße soll verschiedene Ausstellungs- und Vortragsbereiche sowie eine Cafeteria enthalten.
2. Das Umweltbildungszentrum soll aus mehreren Klassenzimmern zur Umweltbildung bestehen, die auf die Bestandsgebäude des Wirtschaftshofes aufgestockt werden.

3. Der Wirtschaftshof soll in seiner Substanz erhalten werden. Hier ist beabsichtigt Verwaltungs- und Büroräume, Räume für die Bewirtschaftung des Geländes und Mitarbeiterstellplätze unterzubringen.

4. Das Freigelände soll als „grünes Klassenzimmer“ genutzt werden. Die verschiedenen Naturelemente wie Geologie, Boden, Wasser, Luft sowie die Tier- und Pflanzenwelt und die Biotoptypen Teich, Bachlauf, Bergwald, Bergwiese, Alm und Fels sollen hier erlebbar gemacht werden.

5. Die Stellplätze für Besucher sind im Planungsbereich nördlich der Hanielstraße vorgesehen.

Bereits vor dem Eintreten in das Museum wird der Besucher über ein gestaltetes Vorfeld, das den öffentlichen Gehweg, Museumscafe integriert auf das Thema „Haus der Berge“ eingestimmt (Wasser, Stein- und Grünschollen).

Mit Bergarena und öffentlich zugänglichem Panoramaweg ist das Freigelände in seiner Gesamtgröße zu überblicken. Der öffentlich nutzbare Weg ist befestigt, die Außenanlagen mit Spielplatz, Sitzstufen, Wasser, Rasen- und Steinschollen gestalterisch angelegt.

Tritt man aus dem Museum heraus, öffnet sich dem Besucher das Außengelände in seiner gesamten Ausdehnung, mit der Möglichkeit sich in der Bergarena zu Führungen zu versammeln, Veranstaltungen zu besuchen oder von sich aus das Gelände zu erforschen.

Im Freigelände werden die bedeutendsten Lebensraumtypen innerhalb des Nationalparks exemplarisch aufgegriffen und wichtige Inhalte aus der Ausstellung in freier Natur erlebbar gemacht.

Verschiedene Experimentierfelder und Forscherpfade angelehnt an die 4 Lebensraumtypen des Nationalparks „Wasser, Wald, Almen und Matten und Fels“ sind über das Außengelände verteilt und sind von den Umweltbildungsklassen leicht zu erreichen. So wird eine effiziente und zielorientierte Umweltbildungsarbeit möglich.

III. Verfahrensablauf, Verfahrenswahl

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.10.2005 wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Haus der Berge“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Mit Wirkung vom 01.01.2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft. Dieses Gesetz enthält u.a. eine Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) und als Neuregelung das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung von Flächen gemäß § 13 a BauGB. Dieses Instrument eröffnet die Möglichkeit, Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren entsprechend den Vorschriften zum vereinfachten Verfahren aufzustellen, wenn die gesetzlich vorgegebenen Voraussetzungen vorliegen.

Im Falle des Bebauungsplans „Haus der Berge“ liegen diese Voraussetzungen vor:

- der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer innerhalb eines Siedlungsbereiches brachgefallenen Fläche;
- die laut Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m²;
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen;

- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter, da keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Nähe liegen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans weichen von den derzeit geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung des Flächennutzungsplans vor bzw. zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht notwendig, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Haus der Berge“ werden die entsprechenden Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit der Änderung des BauGB vom 21.12.2006 wurde § 12 BauGB um Absatz 3a erweitert. Dies eröffnet in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit, Nutzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festzusetzen und die Vorhabenzulässigkeit im Durchführungsvertrag festzulegen. Planungsänderungen, die ansonsten den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, können somit durch die Marktgemeinde durch eine vertragliche Änderung des Durchführungsvertrages ermöglicht werden, ohne ein eigenes Verfahren zu Bebauungsplanänderung durchführen zu müssen.

Da der Vorhabensträger, der Freistaat Bayern, bereit ist, einen Durchführungsvertrag abzuschließen, hat sich die Marktgemeinde Berchtesgaden dazu entschlossen, das Bauleitplanverfahren „Haus der Berge“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB durchzuführen.

Wichtiger Bestandteil des „Haus der Berge“ als Umweltbildungs- und Informationszentrum für den Nationalpark Berchtesgaden werden die Freianlagen sein, die die Besucher Landschaftsbestandteile und Fauna des Nationalparks im Kleinen erleben lassen. Daher ist es zweckmäßig, im Bebauungsplan auch entsprechende Festsetzungen zu den Freianlagen aufzunehmen und gemeinsam mit den baulichen Festsetzungen in einem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan zusammenzufassen.

Der Marktgemeinderat hat am 2. März 2009 die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens „Haus der Berge“ in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen; das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde eingestellt.

Dieser Überleitungsbeschlusses wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB am 28.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB vom 06.05.2009 bis 20.05.2009 die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

IV. Bestandsaufnahme und Bewertung

Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Marktgemeinde Berchtesgaden. Die Umgebung ist durch eine lockere Bebauung geprägt. Die bestehende Staatsstraße 2097 (Hanielstraße) trennt den Planungsbereich in einen südlichen und einen kleineren nördlichen Bereich.

Bereich südlich der Hanielstraße:

Die südliche Grenze des Geländes bildet eine hohe Stützmauer zur steil abfallende Gmundbergstraße, die auf ihrer gegenüberliegenden Seite von einer Reihen- und Einfamilienhausbebauung eingefasst ist („Gräfin-Waldersee-Siedlung“). Im Westen grenzt das Areal an zwei private Villengrundstücke. Im Osten des Geländes befindet sich eine Straßengabelung mit einem kleinen Kreisverkehr, in der die Gmundbergstraße auf die durchgängige Hanielstraße trifft.

Bereich nördlich der Hanielstraße:

Im Westen grenzt das Gelände an das Grundstück der architektonisch bedeutsamen „Villa Bayer“, in der die Polizeiinspektion untergebracht ist. Im Osten grenzt es an das Grundstück der „Villa Schön“, in der sich Arztpraxen befinden.

Im Norden befindet sich die Bayerstraße mit einer lockeren Einfamilienhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Entfernung zum Ortszentrum Berchtesgaden beträgt etwa 1,1 km, die Entfernung zum Bahnhof beträgt etwa 1,2 km, jedoch jeweils mit starkem Höhenunterschied.

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise (*) die Grundstücke mit den Flurnummern: 644*, 644/14*, 656/1, 662/2, 671, 677/3, 678, 686/2 sämtliche Gemarkung Berchtesgaden.

Fläche

Das Gelände südlich der Hanielstraße umfasst ca. 1,75 ha, das Gelände nördlich der Hanielstraße ist ca. 0,8 ha groß.

Topographie und aktuelle Nutzung des Planungsgebietes

Gelände südlich der Hanielstraße:

Das Grundstück fällt nach Süden hin teilweise steil ab und bietet einen nahezu uneingeschränkten Blick auf das Watzmannmassiv und das umgebende Nationalparkgebiet. Die Besonderheit des Grundstücks machen zum einen seine stark bewegte Topographie, zum anderen der wertvolle Baumbestand im Westteil

aus. Die Topographie des Geländes schafft ideale Voraussetzungen, sich dem Thema „Haus der Berge“ sowohl in inhaltlicher als auch architektonischer Weise zu nähern.

Auf diesem Gelände befanden sich bis 2006 die Gebäude des Hotels „Berchtesgadener Hof“. Der zu dieser Anlage gehörende zweigeschossige Garagenhof ist noch vorhanden, er ist von der Gmundbergstraße höhengleich befahrbar. Gemäß der Planung soll das Gelände auf der Garagenhofrückseite so angeschüttet werden, dass vom Freigelände aus das zweite Obergeschoss des Garagenhofes eben zugänglich sein wird. Die Garagenhofgebäude würden dann die Funktion einer Stützmauer übernehmen und zwischen den unterschiedlichen Geländeneiveaus vermitteln.

Gelände nördlich der Hanielstraße:

Eine Durchfahrt von der Haniel- zur Bayerstraße teilt das Gelände in einen westlichen und östlichen Teil.

Im westlichen Teil befinden sich Stellplätze und eine Zufahrt zur „Villa Bayer“, im östlichen Teil befinden sich Stellplätze, die Zufahrt zur „Villa Schön“ und ehemals von den US-Streitkräften genutzte Tennisplätze.

Der Bereich der Durchfahrt und der Stellplätze ist nahezu eben, ebenso der hierzu um ca. 1,5 m erhöht liegende Bereich der ehemaligen Tennisplätze. Am Rand steigt das Gelände zur „Villa Bayer“ und zur „Villa Schön“ hin leicht an, zur Hanielstraße fällt es im Osten stark ab. Der zur Hanielstraße hin geböschte Bereich ist stark bewachsen, so dass das Gelände von der Hanielstraße aus durch den Höhenunterschied und den Bewuchs kaum einsehbar ist.

Planungsrechtliche Situation

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 ist die Marktgemeinde Berchtesgaden als Mittelzentrum eingestuft. Berchtesgaden wird der Gebietskategorie „ländlicher Teilraum, der in seiner Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll“ sowie „Alpengebiet“ zugeordnet. Hierzu steht im LEP: „Im Alpengebiet ... soll sich ein weiterer Ausbau der Erholungseinrichtungen vor allem auf eine qualitative Verbesserung bestehender Einrichtungen beschränken.“

Neue umweltbeeinträchtigende Erholungsnutzungen sollen vermieden, bestehende vermindert werden.“

Zusätzlich ist die Region „Berchtesgadener und Reichenhaller Land“ als Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus dargestellt in dem gemäß LEP „Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden“ soll.

Regionalplan:

Im Regionalplan der Region 18 Südostoberbayern ist das Mittelzentrum Berchtesgaden als Endpunkt der dem Verlauf der B20 folgenden Entwicklungsachse Freilassing – Bad Reichenhall – Berchtesgaden von regionaler Bedeutung dargestellt. Berchtesgaden liegt in der naturräumlichen Haupteinheit der nördlichen Kalkhochalpen „Berchtesgadener Alpen“. Zur Entwicklung des Tourismus ist folgender Grundsatz formuliert: „Im Berchtesgadener Land und Reichenhaller Land sollen das bestehende Angebot an Erholungs- und Tourismusköglichkeiten sowie Einrichtungen für das Kur- und Gesundheitswesen gesichert und nur noch maßvoll erweitert werden. Zusätzliche Einrichtungen sollen im Vorfeld des Nationalparks Berchtesgaden und im Reichenhaller Land geschaffen werden, wenn es ökologische Belastbarkeit und Landschaftsbild zulassen.“

Durch die vorliegende Planung werden die genannten Ziele des LEP und des Regionalplan eingehalten.

Flächennutzungsplan:

Das Gelände ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Berchtesgaden als Sondergebiet US und im Bereich von Flurstücknummer 662/2 Gemarkung Berchtesgaden als Wohnbaufläche dargestellt.

Landschaftsplan:

Das Gelände südlich der Hanielstraße liegt gemäß Landschaftsplan im Randbereich der Landschaftseinheit „Hochterrasse Markt Berchtesgaden“:

„Terrassenlage mit Terrassenschulter und angrenzenden Steilhängen, hochwasserfreier, erster Siedlungsstandort.“ Planungsziel in dieser Landschaftseinheit ist u. a. die „Sicherung und Erhaltung der starken Durchgrünung“, der „Schutz der Erholungslandschaft“ und die „geringfügige, am örtlichen Bedarf orientierte Erweiterung der Bebauung“. Die Flächen sind im Landschaftsplan als „landschaftsbestimmende, charakterisierte innerörtliche Grün- und Freiflächen“ festgehalten, die Auswirkungen der baulichen Nutzung auf die Landschaft sind in der Planung zu berücksichtigen.

Der Charakterbaum des Berchtesgadener Landes, der Bergahorn sollte stärker gefördert werden.

Die Anforderungen des Landschaftsplans werden durch die Planung der Freiflächen berücksichtigt.

Sonstige rechtliche Festsetzungen

Es gibt keinen rechtsgültigen Bebauungsplan im Bereich des Planungsgebietes. In etwa 100 m Entfernung liegt der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Kugelfeld/Hanielstraße“ die am 21.06.2005 in Kraft getreten ist. Der Geltungsbereich hat aufgrund der geographischen Gegebenheiten trotz der Nähe keinen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet unterliegt keiner Baumschutzverordnung

Es befinden sich keine Schutzgebiete (Natur-, Wasser-), geschützte Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler im Planungsgebiet sowie in der näheren Umgebung. Potentielle Natura 2000 Gebiete (FFH- und VS-Richtlinie SPA) sind von der Planung nicht betroffen.

Gemäß Alpenbiotopkartierung liegt das nächste kartierte Biotop entlang der Ramsauer Ach.(Nr. 8343-0170-03TF). Es handelt sich dabei überwiegend um arten- und strukturreiche Begleitwälder entlang der unteren Ramsauer Ach, oftmals von dichten Hochstaudenfluren durchwandert. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Amtlich eingetragene Schutzwälder gemäß Art.10 Abs.1 Bayerisches Waldgesetz befinden sich auf dem Nachbargrundstück Flur Nr. 677 mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 0,94 ha, davon sind 0,55 ha Schutzwald (Steilhang) als Schutzwald ausgewiesen. Weitere Schutzwälder befinden sich auf Grundstück mit Flur Nr. 1707/4 und 1718. Eine Beeinträchtigung ist durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten..

Baurechtliche Einordnung:

Gebiet südlich der Hanielstraße:

Obwohl die Hotelgebäude im Dezember 2006 beseitigt worden sind, kann weiterhin von einer Nachprägung des Geländes durch das Hotel und somit von einem Innenbereich gemäß § 34 BauGB ausgegangen werden. Bereits vor dem Abbruchzeitpunkt war die Folgenutzung „Haus der Berge“ bekannt; aufgrund dessen hat die Marktgemeinde Berchtesgaden bereits am 25.10.2005 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Haus der Berge“ gefasst. Der Abbruch des Hotels war eine notwendige Vorarbeit zur Errichtung des Neubaus.

Gebiet nördliche der Hanielstraße:

Die Bebauung der Marktgemeinde Berchtesgaden ist in der Umgebung des Geländes locker, dennoch wird hier im Bereich von Parkplatz und ehemaligen Tennisplätzen das Bild der Zusammengehörigkeit und der Bebauungszusammenhang unterbrochen. Die insgesamt ca. 8.000m² große Fläche wird als Freifläche ohne städtebaulichen Zusammenhang wahrgenommen.

Das Gelände, im Wesentlichen die Grundstücken Nr. 662/2 und 656/1, sind somit kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB sondern Außenbereichsinsel im Innenbereich gemäß § 35 BauGB. Entsprechend hat die Marktgemeinde Berchtesgaden in ihrem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 25.10.2005 das Flurstück Nr. 656/1 bereits als Außenbereichsgrundstück bezeichnet.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit den Flurnummern, 656/1, 671, 677/3, 678, Gemarkung Berchtesgaden befinden sich im Eigentum des Freistaats Bayern; die Grundstücke mit Flurnummer 644/14 und 662/2 Gemarkung Berchtesgaden befinden sich im Eigentum der Marktgemeinde Berchtesgaden.

Städtebauliche Situation

Der südlich der Hanielstraße befindliche Geländeteil befindet sich in städtebaulich markanter Lage und ist von der Hanielstraße aus gut einsehbar.

Der nördlich der Hanielstraße befindliche Geländeteil ist durch die Topographie und den bestehenden Bewuchs vor Einsicht geschützt.

Der bestehende Parkplatz wird gut genutzt, wohingegen das übrige Gelände mit den Tennisplätzen nach Abzug der US-Streitkräfte seine Funktion verloren hat und eine klassische Brachfläche darstellt.

Infrastruktur

Das Bebauungsplangebiet ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für Individualverkehr gut erreichbar. Es besteht eine Fußwegverbindung zum Bahnhof und zur Ortsmitte, allerdings jeweils mit teilweise starkem Gefälle. Für Kinder- und Jugendgruppen besteht eine günstige Übernachtungsmöglichkeit in der nahe gelegenen Jugendherberge. Wasserver- und Entsorgung sowie Strom- und Gasanschluss sind vorhanden.

Naturräumliche Gliederung

Das Planungsgebiet gehört der naturräumlichen Haupteinheit „Berchtesgadener Alpen“ an, der Bestandteil der Nördlichen Kalkalpen ist. Das Landschaftsprofil wird maßgeblich durch die letzte große Vereisung (Würmeiszeit) geprägt, bewegtes Gelände, in nächster Umgebung hohe Berge des Nationalparks mit steil aufragenden und schroffen Felswänden. Obwohl die absolute Höhenlage von Berchtesgaden mit 571m eher gering ist, besitzt das Berchtesgadener Land mit der Watzmann Ostwand doch die höchste Felswand der gesamten Ostalpen. Der Nationalpark befindet sich in ca. 6 km Luftlinie Entfernung.

Die Topografie bzw. die Böden auf dem Gelände des Planungsgebietes sind aufgrund der ursprünglichen Nutzung (Hotelanlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Geländemodellierungen, Stützmauern, Unterkellerungen, etc.) stark anthropogen überformt, d.h. die potenzielle natürliche Vegetation wird sich nach Ausbleiben jeglicher menschlicher Eingriffe auf diesem Standort nicht ausbilden. In den tieferen Lagen, submontan, dominieren auf natürlichen Böden buchenreiche Laubwälder.

Landschaftsbild, Ortsbild

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Marktes Berchtesgaden und wird geprägt von der vorhandenen Topografie, dem dortigen Baumbestand, den begrenzenden Stützmauern, den anschließenden Waldflächen und lockerer Bebauung, und dem nahezu uneingeschränkten Blick auf den Nationalpark Berchtesgaden (s.a. Lage).

Nördlich der Hanielstraße befinden sich Baumgruppen aus Buchen, Ahorn, etc., die den Übergang zu den baumüberstandenen Villengärten und zu den Wäldern am Ortsrand herstellen.

Der Bereich südlich der Hanielstraße wird charakterisiert durch Gebüsche, Ruderalfluren und Neophyten, die sich nach Abbruch der Gebäude des Hotels „Berchtesgadener Hof“ ansiedeln konnten (z.B. *Salix caprea*, *Rubus fruticosus*, *Valeriana officinalis*, *Polygonum lapathifolium*, etc.) und durch Vegetation, die nach Abbruch des Hotels bestehen blieb. (z.B. *Thuja occidentalis*, *Taxus baccata*, *Buddleja davidii*, etc.). Es handelt sich dabei um keinen gepflegten und wertvollen Grünbestand. Ausnahme bilden einige Großbäume, überwiegend Buchen in diesem Bereich (s.a. Baumgutachten Straßenbauamt Traunstein). Der restliche Baumbestand wurde gemäß Baumgutachten Straßenbauamt Traunstein als nicht bzw. bedingt erhaltenswert eingestuft.

Im südwestlichen Bereich schließen außerhalb des Planungsgebietes Waldflächen (Schutzwald) mit überwiegend Buche, Ahorn, Tanne und Fichte an, die Verbindungsfunktion übernehmen, z.T. jedoch durch Wohnhäuser und Straßen gestört sind. Dies entspricht der realen Vegetation für das Planungsgebiet, die charakterisiert wird durch parkartige, lockere Bergahornbestände und Fichten-Tannen-Buchenwald.

Der Baumbestand, die stark bewegte Topografie mit Panoramablick und die massiven Stützmauern entlang der Gmundbergstraße sind die charakteristischen Besonderheiten des Grundstücks.

Flora, Baumbestand

Im Bereich nördlich der Hanielstraße sind Baumgruppen mit überwiegend Buche und Ahorn vorhanden. Diese sind zum großen Teil als erhaltenswert einzustufen.

Gemäß „Erfassung und Begutachtung des Baumbestandes“ vom 12.10.2005, Straßenbauamt Traunstein, befinden sich auf dem Gelände südlich der Hanielstraße folgende Gehölze von hoher Wertigkeit.

L_01.001- Rotbuche, *Fagus sylvatica*, STU 210 cm, Höhe 22m

N_01.001- Gemeine Eibe, *Taxus baccata*, STU 185cm, Höhe 12m

L_01.002- Rotbuche, *Fagus sylvatica*, STU 265 cm, Höhe 25m

L_01.003- Rotbuche, *Fagus sylvatica*, STU 230 cm, Höhe 15m

N_02.002- Fichte, *Picea abies*, STU 280cm, Höhe 20m

Die Standorte und die genauere Beschreibung der Bäume sind dem Gutachten bzw. dem Plan vom Straßenbauamt Traunstein zu entnehmen.

Der Bereich südlich der Hanielstraße ist geprägt von Sukzessions- und Pioniergehölzen. Nach Abzug der US-Streitkräfte entstand eine klassische Brachfläche, s.a. Pkt. Landschaftsbild. Zahlreiche Arten wurden durch die Nationalparkverwaltung kartiert, dabei handelt es sich um typische Arten einer Brachlandschaft. Es sind keine wertvolleren Arten und Bereiche festzuhalten. Bei der Begehung bzw. Kartierung durch die Nationalparkverwaltung wurden keine geschützten Pflanzenarten bzw. Arten der Roten Liste angetroffen.

Fauna, Tierwelt

Es wurden bei verschiedenen Ortsbegehungen keine gefährdeten Tierarten gesichtet. Durch Fotofallen der Nationalparkverwaltung wurde die Anwesenheit von Reh, Fuchs, Eichörnchen und marderverwandten Tierarten nachgewiesen. Spuren und Fährten zeigen die zumindest temporäre Anwesenheit dieser Tierarten. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Brachfläche als Brut- oder Rückzugsgebiet oder zur Nahrungsaufnahme genutzt wird.

Entsprechend der standorttypischen Vegetation auf trockenen, z.T. offenen Böden können Insekten wie z.B. Bienen und Käfer, aber auch Schmetterlinge und Kleinvögel identifiziert werden. Reptilien wie z.B. trockenheitsliebende Schlangen oder Amphibien wurden bislang nicht erkannt. Das Vorkommen seltener Arten („Rote Liste“) ist nicht bekannt.

Boden

Die Fläche bzw. auch Böden auf dem Gelände, die überwiegend Böden der Moränen mit wechselnder Gründigkeit darstellen, sind stark anthropogen überformt, d.h. das Gelände wurde bereits für die ursprüngliche Hotelnutzung stark bearbeitet: Geländemodellierungen, Stützmauern, Auffüllen des Geländes mit Kiesmaterial, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Nach Abbruch der Hotelanlagen „Berchtesgadener Hof“ 2006/7 wurde das Baumaterial nach den geltenden Richtlinien fachgerecht entsorgt, wiederverwendbares Aushub- und Steinmaterial wurde vor Ort eingebaut bzw. gelagert.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung und der Abbruchmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass kaum mehr natürliches Bodenprofil auf dem Gelände vorhanden ist. Die Baugrundeignung war bereits für die Hotelanlage gewährleistet.

Hydrologie, Wasser

Gemäß Aussagen des Wasserwirtschaftsamtes Traunstein sind weder offene Gewässerflächen noch Quellen im Bearbeitungsgebiet bekannt. Da keine Grundwasser-Messstellen in näherer Umgebung vorhanden sind, ist auf Baugrunduntersuchungen in der Nachbarschaft hinzuweisen. Es handelt sich um ein stark nach Süden geneigtes Gelände, mit Hangwasser ist zu rechnen, vor den bestehenden Stützmauern, bzw. bestehenden Gebäuden im Süden sind z.T. Feuchtzonen erkennbar (Feuchtestellen am Mauerwerk).

Luftqualität, Klima

Da für das Bearbeitungsgebiet keine lokalen Klimadaten vorliegen, beziehen sich die folgenden Aussagen auf Aussagen des Landschaftsplans und des Nationalparks. Das Klima Berchtesgadens befindet sich in einem Übergangsbereich zwischen ozeanischen und kontinentalen Einflüssen. Aufgrund seiner Lage am Alpennordrand ist das Gebiet durch insgesamt hohe Niederschläge charakterisiert, die sich in oft anhaltenden Regenfällen im Sommer und lange andauernder Schneebedeckung im Winter äußern. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei ca. 7,2 °C. Auffallend ist die mittlere Jahresschwankung der Temperatur, sie liegt über 19°C, während sie in den

Hochlagen unter 16°C liegt. Insgesamt ist festzuhalten, dass hinsichtlich der Temperatur die Tallandschaft von Berchtesgaden mit Abstand die mildeste des bayerischen Alpenraums ist. Die mittlere Jahressumme des Niederschlags beträgt im Berchtesgadener Raum etwa 1500 mm, die Luftbewegung ist durch häufige Westwinde und Nordwestwinde gekennzeichnet, aber auch durch Südwinde.

Da keine lokalen Messdaten bezüglich Luftqualität vorliegen, können nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Im Planungsgebiet befinden sich zwei größere Straßen: die Staatsstraße 2097 (Hanielstraße) und die örtliche Gemeindestraße Gmundbergstraße.

Altlasten

Es sind keine Altlasten auf dem Gelände bekannt.

Schallimmission

Das Gelände ist Lärmimmissionen durch die stark befahrene Hanielstraße ausgesetzt.

V. Planungsziele

Durch die vorgesehene Planung soll/ sollen:

- die im Bebauungszusammenhang liegende Brachfläche einer neuen und höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Zum einen wird durch dieses Flächenrecycling der Verbrauch von unbebauter Landschaft reduziert, zum anderen wird das für die Entwicklung der Marktgemeinde Berchtesgaden wichtige und markant gelegene Gelände einer neuen und angemessenen Nutzung zugeführt.
- sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden, dies ist durch Flächenrecycling gewährleistet.
- an dieser städtebaulich markanten Stelle eine angemessene Bebauung ermöglicht sowie die Gestaltung des öffentlichen Raumes aufgewertet werden.
- die besondere landschaftliche Situation berücksichtigt und der durch die Vorgängerbebauung verursachte Eingriff in die Topographie geordnet werden. Die ausgeprägte Topographie des Geländes wird in die Planung integriert, durch

die Terrassierung des Grundstücks und die Anordnung der neuen Baukörper wird der Panoramablick freigehalten.

- die ortsbildprägenden Stützmauern entlang der Gmundbergstraße erhalten und gesichert werden.
- attraktive Grünflächen und Wegeverbindungen für Besucher und die Berchtesgadener Bevölkerung geschaffen werden.
- die ökologischen Belange und die Schutzgüter berücksichtigt werden (z.B. Versickerung vor Ort, Minimierung der Versiegelung, Wiederverwendung von Boden und Material, Grünvernetzung, Artenvielfalt, Baumerhalt).
- autochthones Saat- und Pflanzgut, bzw. heimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.

VI. Planungskonzept

1. Durchführungsvertrag

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (vgl. IX. Durchführungsvertrag) verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung

Auf dem Planungsgebiet soll das Umweltbildungs- und Informationszentrum „Haus der Berge“ für den Nationalpark Berchtesgaden errichtet werden. Auch ergänzende und unterstützende Anlagen für diese Nutzung sollen auf dem Gelände Platz finden. Da sich das Gebiet in seiner Funktion keinem der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO zuordnen lässt wird es gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Umweltbildungs- und Informationszentrum“ festgesetzt. Zulässig sind Ausstellungs-, Unterrichts-, Planungs-, Verwaltungs- und Wirtschaftsgebäude und zur Versorgung des Planungsgebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften. Außerdem zulässig sind Parkplätze, sowie die zur Herstellung, Unterhaltung und Betrieb der Freianlagen erforderlichen baulichen Anlagen, Einfriedungen,

Abgrabungen, Aufschüttungen und Wasserfläche, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen, die der Nutzung „Haus der Berge“ dienen. Nicht zulässig sind Beherbergungsbetriebe.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in diesem Bebauungsplan durch zulässige Grundflächen und maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

- Grundfläche

Der Bebauungsplan ermöglicht auf dem Grundstück südlich der Hanielstraße die Realisierung von 4.500 m² Grundfläche.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die Grundfläche von:

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird diese zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschreiten. Auf dem Gelände südlich der Hanielstraße sind daher weitere 2.250 m² Grundfläche von solchen Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zulässig.

Auf dem Grundstück nördlich der Hanielstraße wird durch den Bebauungsplan die Realisierung von rund 4800 m² Parkplatzfläche (ca. 2000 m² Bestand + ca. 2800 m² Neuplanung) zugelassen.

Diese - durch die großzügigen Freianlagen des Umweltbildungs- und Informationszentrums bedingte - insbesondere südlich der Hanielstraße maßvolle Grundstücksausnutzung ist der besonderen Lage des Geländes am südwestlichen Rand der Marktgemeinde Berchtesgaden und dem hier beginnenden regionalen Grünzug angemessen.

- Gebäudehöhe

Das Gelände des Planungsgebiets ist sehr bewegt, daher ist es zweckmäßig die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen als absolute Höhenangabe über Normalnull anzugeben. Der durch die Baugrenzen umschriebene Bauraum entlang der Hanielstraße soll hierbei in zwei Bereiche abgestuft werden: in den straßenbegleitenden Baukörper entlang der Hanielstraße (maximale Höhe der

baulichen Anlage von 609,50 m ü. NN) und den Bereich des, die übrigen Gebäude überragenden, Ausstellungskubus (maximale Höhe der baulichen Anlage von 615,50 m ü. NN) der als städtebauliche Dominante und zugleich als Markenzeichen der Anlage wirken soll. Auf das Gelände des Museumsvorbereichs bezogen (Geländehöhe auf 597,50 m ü. NN vorgesehen) bedeutet das eine städtebaulich wirksame maximale Höhe der baulichen Anlagen von 12 m bzw. 18 m. Die Gebäude im Bereich des Wirtschaftshofes sollen eine maximale Höhe von 600,50 m ü. NN erhalten, da sie städtebaulich zum tiefer gelegenen Niveau der Gmundbergstraße hin wirken. Auf den Bereich des Wirtschaftshofes bezogen (Geländehöhe auf 588,44 m ü. NN vorgesehen) bedeutet das eine städtebaulich wirksame maximale Höhe der baulichen Anlage von 12,06 m.

Diese differenzierte Höhenabstufung ermöglicht weiterhin die Blickbeziehung zum Alpenpanorama. Die geplante Höhenentwicklung bleibt hierbei deutlich hinter der teilweise fünfgeschossigen Vorgängerbebauung zurück.

4. überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen werden zwei Bauräume festgesetzt. Der Bauraum für das eigentliche Informations- und Ausstellungsgebäude befindet sich entlang der Hanielstraße. In diesem Bereich war auch die Vorgängerbebauung am stärksten verdichtet. Die Lage im Kreuzungsbereich der Hanielstraße / Gmundbergstraße orientiert sich zum Ortskern der Marktgemeinde Berchtesgaden, wogegen der westliche Grundstücksteil zum Grünzug hin freigehalten wird. Der zweite Bauraum befindet sich im Bereich des bereits bestehenden Wirtschaftshofes an der Gmundbergstraße. Durch diese Situierung der Baukörper an der Hanielstraße und an der Gmundbergstraße wird das Bauvorhaben größtmöglich in die Umgebung eingebunden und der Panoramablick erhalten.

Die Größe der geplanten Bauräume ermöglicht einen geringfügigen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper in der Realisierung und geringfügige nachträgliche Erweiterungen.

5. Verkehrsflächen

Das Planungsgebiet ist über die bestehende Staatstraße 2097 (Hanielstraße) auf Flurstück Nummer 644 Gemarkung Berchtesgaden an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen; sie führt nach Bischofswiesen, wo sie in die B20 mündet. Das Planungsgebiet wird von der Hanielstraße von Ost nach West durchschnitten. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich ein kleiner Kreisverkehr, an dem die Gmundbergstraße von Südwesten kommend in die Hanielstraße mündet.

Im Planungsgebiet befindet sich auf Flurstück Nr. 686/2 Gemarkung Berchtesgaden eine Abzweigung (Ortsstraße Nr. 19, Eintragungsverfügung vom 23.07.1963) von der Hanielstraße die auf die nördlich des Planungsgebiets gelegene Bayerstraße führt und zugleich als Zufahrt für die bereits vorhanden Stellplätze dient.

Ein- und Ausfahrt

Die Planung sieht zwei Grundstückszufahrten vor. Zum einen soll die bestehende Zufahrt zum Wirtschaftshof von der Gmundbergstraße aus für Anlieferungen und für Mitarbeiter erhalten bleiben, zum anderen besteht im Westen des Planungsgebiets an der Hanielstraße eine weitere Zufahrt für die Freianlagen, die erhalten werden soll. Diese Freianlagenzufahrt ist spätestens bis zur Bauabnahme auf eine Länge von mind. 10 m und einer Breite von mind. 4 m ausreichend mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Im Bebauungsplan ist eine Sichtfläche von 3m / 70m dargestellt, innerhalb dieser dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

Um Gestaltungseinschränkungen durch Sichtflächen im Vorbereich des Museums zu vermeiden darf vom Grundstück aus nur nach rechts auf die

Hanielstraße eingebogen werden, auf ein Sichtdreieck nach Osten kann entsprechend verzichtet werden. Diese Abbiegeregelung soll durch das Verkehrszeichen Nr. 209-20 „Vorgeschriebene Fahrtrichtung – rechts“ gesichert werden. Da die Ausfahrt nur gelegentlich und nur durch ortskundige genutzt werden wird ist eine Einhaltung dieser Abbiegeregelung zu erwarten.

Motorisierter Individualverkehr

Das Planungsgebiet wird für Besucher über die Hanielstraße, für Mitarbeiter über die Gmundbergstraße erschlossen.

Die Staatsstraße 2097 ist im nördlichen Bereich (von der B20 über Stangaß bis zum Kreisverkehr) mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von insgesamt 7.187 Kfz/24h und mit einem Anteil am Schwerlastverkehr von 190 Lkw/24h belastet (Verkehrsmengen aus 2005). Durch die Umsetzung des geplanten Projektes ist ein Verkehrsanstieg zu erwarten, der problemlos durch die Hanielstraße bewältigt werden kann.

Die Belastung der Gmundbergstraße wird durch die Planung nur unwesentlich erhöht.

ÖPNV

Der Bahnhof der Marktgemeinde Berchtesgaden liegt in etwa 1,2 km Entfernung und ist somit fußläufig, allerdings mit teilweise größerem Gefälle, zu erreichen. In der Nähe des Planungsgebietes bestehen beidseitig der Hanielstraße die RVO-Haltestellen „Berchtesgadener Hof“. Die Planung sieht vor, diese bestehenden Haltestellen nach Osten in den Zugangsbereich des künftigen Ausstellungsgebäudes zu verlegen.

Ruhender Verkehr

Es ist zu erwarten, dass ein Großteil der Besucher, insbesondere Schulklassen und andere Besuchergruppen, mit öffentlichen Verkehrsmitteln bzw. Bussen anreisen werden. Auf Grund der Aufnahmekapazität der geplanten Ausstellung wird für das „Haus der Berge“ ein Stellplatzbedarf von 75 KFZ-Stellplätzen für Besucher, 15 KFZ-Stellplätzen für Bedienstete und 8 Busparkplätzen für Besuchergruppen angesetzt. Diese Anforderung wird wie folgt erfüllt:

- 15 Stellplätze für Bedienstete sieht der Bebauungsplan im Bereich des Wirtschaftshofes vor.

- Die Marktgemeinde Berchtesgaden hat sich bereit erklärt, einen Teil des bestehenden öffentlichen Parkplatzes auf Flurstück Nr. 662/ 2 Gemarkung Berchtesgaden als notwendige Stellplätze für das „Haus der Berge“ zur Verfügung zu stellen. Hier sind ca. 17 KFZ- und ca. 4 Busparkplätze geplant. Durch Verdichtung der Stellplätze soll die Anzahl der bestehenden öffentlichen KFZ-Stellplätze ca. erhalten werden.

- Die Marktgemeinde Berchtesgaden hat sich ferner bereit erklärt, das Grundstück Flurnummer 656/1 Gemarkung Berchtesgaden zu erwerben und dem „Haus der Berge“ für weitere notwendige KFZ-Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

- 8 Busparkplätze (Erweiterungsmöglichkeit auf 15 Busparkplätze) werden von der Gemeinde außerhalb des Planungsgebiets - am Salinenplatz, für das „Haus der Berge“ zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherung der Busstellplätze erfolgt durch eine entsprechende rechtliche Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Marktgemeinde Berchtesgaden.

Die Stellplätze werden bei Neuordnung ausreichend mit Großbäumen überstellt.

Geh- und Radwege

Für Fußgänger besteht ein straßenbegleitender Fußweg entlang der Hanielstraße.

Die Planung des „Haus der Berge“ sieht vor, diesen straßenbegleitenden Fußweg in das Gesamtkonzept der Außenanlagen zu integrieren, entsprechend attraktiv umzugestalten und teilweise auf das private Grundstück zu verlegen und an das „Haus der Berge“ heranzuführen.

In einer entsprechenden Vereinbarung zwischen dem Freistaat Bayern und der Marktgemeinde Berchtesgaden sollen Gestaltung, Nutzung und Verkehrssicherungspflicht verbindlich geklärt werden.

Ein Panoramaweg über das Grundstück soll während der Öffnungszeiten des „Haus der Berge“ öffentlich zugänglich sein.

Beschilderte Radwanderwege des „Radwegenetzes Berchtesgadener Land“ führen direkt am Grundstück vorbei. („Berchtesgadener Radstern Nord – Hallturm“, „Berchtesgadener Radstern West – Hintersee“, „Rund um den Untersberg“)

6. Ver- und Entsorgung

Die geplanten Gebäude können an die Wasserver- und Entsorgungsanlagen des Marktes Berchtesgaden angeschlossen werden. Anfallendes Regenwasser soll auf dem Grundstück oberflächennah versickert werden. Versorgungsleitungen für Gas, Elektrizität und Telekommunikation sind entlang der zu bebauenden Grundstücksfläche vorhanden und können angeschlossen werden.

7. Dienstbarkeiten

Eine Wasserleitung DN 300 unterquert das westliche Planungsgebiet in Nord-Südrichtung.

8. Immissionen

Einwirkung

Das gesamte Planungsgebiet ist einer Schallimmission von Seiten der Hanielstraße ausgesetzt. Der Baulastträger der Staatsstraße übernimmt keine eventuellen Lärmschutzmaßnahmen (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Der Lärmschutzbedarf der Nutzung als Umweltbildungs- und Informationszentrum ist insgesamt gering, Besucher und Beschäftigte sind im Wesentlichen zur Tageszeit anwesend. Aus funktionellen Gründen wäre allenfalls der Freibereich, auf dem tagsüber Umweltbildungsunterricht erteilt werden soll, zu schützen. Dies soll durch die Stellung des Ausstellungsgebäudes entlang der Hanielstraße sowie die Lage und

Ausrichtung des Umweltbildungsgebäudes im südlichen Grundstücksbereich erreicht werden.

Auswirkung

Vom „Haus der Berge“ ist kein Einfluss auf Durchgangs- und Binnenverkehr zu erwarten. Durch Besucher die den Parkplatz nördlich der Hanielstraße anfahren und durch die - intern vom „Haus der Berge“ genutzte - Grundstückszufahrt an der Hanielstraße wird wahrscheinlich eine leichte Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf der Hanielstraße erfolgen, diese wird allerdings im Verhältnis zum bestehenden Verkehr (vgl. unter „motorisierter Individualverkehr“) untergeordnet ausfallen. Durch die An- und Abfahrt der Mitarbeiter des „Haus der Berge“ und durch Anlieferungen in den Wirtschaftshof ist zu erwarten, dass sich auch in der Gmundbergstraße der Ziel- und Quellverkehr unwesentlich erhöht; auch hier ist aber mit keiner merklichen Mehrbelastung zu rechnen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des öffentlichen Parkplatzes und der privaten Stellplätze für das „Haus der Berge“ nördlich der Hanielstraße wurden durch die Regierung von Oberbayern unter Zugrundelegung der Rechenschemata der „Parkplatzlärmstudie“ des LfU ermittelt. Wird diesen Gebäuden die Schutzwürdigkeit eines WA beigemessen, läge der dann anzusetzende Immissionsrichtwert bei 55 dB(A);. Die Untersuchung hat ergeben, dass davon auszugehen ist, dass dieser Wert deutlich unterschritten werden wird.

Durch die vorgesehenen Nutzungen der Freianlagen durch die Besucher des „Haus der Berge“ können geringe Emissionen auf die benachbarte Bebauung der „Gräfin-Waldersee-Siedlung“ einwirken, von denen jedoch nicht zu erwarten ist, dass sie die städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) überschreiten werden. Zudem ist durch die Aufstockung der Garagenhofbebauung und eine Erhöhung der bestehenden Stützmauer ein zusätzlicher Schallschutz nach Süden gegeben.

9. Grünordnung

Landschaftsbild

Museumsbau im Norden, Umweltbildungswerkstätten im Süden und verbindend das große Frei- und Erlebnisgelände (private Grünflächen) berücksichtigen das vorhandene Landschaftsbild (landschaftsbestimmende, charakteristische innerörtliche Grün- und Freiflächen, Panoramablick), das geprägt wird durch Baumgruppen, lockere Bebauung und die vorhandene Topografie.

Durch den Erhalt der Baumgruppen in ihrem Charakter sowie die Überstellung der Parkplätze mit Großbäumen wird Bereich nördlich der Hanielstraße in die Umgebung integriert.

Der Übergang zu den anschließenden Waldflächen (Buchen, Tannen, Bergahorn) wird durch Gehölzpflanzungen mit autochthonem Pflanzgut im westlichen Bereich des Planungsgebietes südlich der Hanielstraße hergestellt. Zudem bilden sie einen Sichtschutz zu den benachbarten Gebieten.

In den privaten Grünflächen des „Haus der Berge“ werden die bedeutendsten Lebensraumtypen des Nationalparks „Wasser, Wald, Almen und Matten und Fels“ exemplarisch aufgegriffen und wichtige Inhalte aus der Ausstellung in freier Natur erlebbar gemacht. Verschiedene Erlebnis- und Experimentierstationen werden über das Gelände verteilt und sind über angelegte Pfade von Ausstellungsgebäude und Umweltbildungsstätten erreichbar und miteinander verbunden. Die Gestaltung und Materialität passen sich dem jeweiligen Lebensraumtyp und der Umgebung an. Eine während der Öffnungszeiten öffentlich zugängliche, grüne Wegeverbindung „Panoramaweg“ entlang der Südseite des Ausstellungsgebäudes vom Eingangsbereich „Haus der Berge“ über Freigelände, Spielplatz und Bergarena zurück zur Hanielstraße lässt den Besucher das gesamte Grundstück „Haus der Berge“ überblicken.

Die Belange des Orts- und Landschaftsbildes werden berücksichtigt: Einsatz ortsüblicher Materialien wie Holz und Naturstein; Einsatz heimischer und standortgerechter Pflanzen; Fortführung der park- bzw. waldartigen Flächen

mit den charakteristischen Baumarten Bergahorn, Buche, Tanne im Westen des Planungsgebietes.

Die ortsbildprägenden Stützmauern werden in das Konzept aufgenommen und weitergeführt, z.B. Natursteinmauern, Fortführung vorhandener Stützmauern, Steinmaterial aus dem Nationalpark, etc.

Naturhaushalt

Es sind Aufschüttungen im Gelände geplant, v.a. im Bereich „Umweltbildungswegstätte“, und „Museum“, um einen barrierefreien Zugang in das Freigelände herzustellen.

Abgrabungen werden für die Errichtung der verschiedenen Aktionsfelder notwendig, um Flächen zum Experimentieren und für Freiklassen herzustellen. Die Flächen werden weitgehend in das bestehende Gelände integriert. Unverschmutztes Wasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen wird möglichst großflächig versickert oder einer Regenwassernutzung zugeführt. Kleinere Wasserflächen im Gelände sollen soweit möglich mit vorgereinigtem Regenwasser gespeist werden. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Nutzung des Freigeländes ist nicht zu erwarten. Bei Neuerrichtung von Mauern und Gebäuden v.a. im Süden ist auf eine ausreichende Drainage und Schutz des Mauerwerks vor Feuchtigkeit zu achten.

Die Pflege der Grünflächen wird unter ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen, da das Freigelände zum großen Teil aus extensiven Grünflächen besteht.

Aushub soll wiederverwendet und in Bereich der Geländemodellierungen oder Aufschüttungen wiedereingebaut, unbrauchbares Material entsprechend der geltenden Richtlinien und Vorschriften entsorgt werden.

Umweltbildung, Freizeit und Erholung

Vorfeld und Museumspark

Aufgrund der öffentlichen, grünen Wegeverbindung, des attraktiven Vorfeldes des „Haus der Berge“ als Treffpunkt, des allgemein zugänglichen Spielplatzes,

sowie eine Bergarena, wird für Besucher und die Berchtesgadener Bevölkerung eine erholungswirksame Freifläche geschaffen. Der Spielplatz wird den Charakter des Nationalparks widerspiegeln. Hier werden naturbelassene bzw. natürliche Materialien im Vordergrund stehen. Die Bergarena und der Panoramaweg sind behindertengerecht erschlossen. Die Bergarena wird mit Sitzstufen in das Gelände eingefügt, sie kann zum Sitzen, zum Informieren und für Veranstaltungen genutzt werden. Durch Gehölzpflanzungen und Modellierungen werden Nachbargrundstücke abgeschirmt, so dass eine Beeinträchtigung durch Einsicht und Lärm minimiert wird.

Freigelände Umweltbildung

Verschiedene Experimentierfelder zu den Themen des Nationalparks sind über das Freigelände verteilt und werden von Umweltbildung und Museumsbesucher genutzt. Mehrere Schulklassen können gleichzeitig durch das Gelände geführt werden und in den Experimentierflächen forschen; es finden sich hier Material zum Thema, Versuchstationen, Sitzstufen als grünes Klassenzimmer, ein Unterstand bei Schlechtwetter – hier steht Umweltbildung im Vordergrund; Zwischen den intensiv gestalteten Bereichen sind weite extensive Bereiche mit Wiesen, Gehölzpflanzungen, Schotter und Wasserflächen. Unmittelbar an die Umweltbildungswerkstätten angelagert sind befestigte Freiflächen: Vorfeld und Zugang zu den Umweltbildungswerkstätten; durch Aufstockung eines Teilstückes der Bestands-Stützmauer im Süden werden Grünräume entlang der Gmundbergstraße nutzbar.

Flora und Fauna

Im Planungsbereich werden unterschiedliche Pflanzungen nötig, um die verschiedenen Lebensräume des Nationalparks wiederzuspiegeln, das Artenspektrum wird sich an den Lebensräumen des Nationalparks orientieren, die reale Vegetation berücksichtigen. Die Natürlichkeit des Geländes wird u.a. durch Verwendung von autochthonem Material erhalten.

Im Siedlungsbereich befinden sich unterschiedlichste Strukturtypen an Grün: wald- oder parkartige Grünflächen, strukturreiche Gärten, Verkehrsbegleitgrün, etc.. Durch die Neuplanung der Freiflächen des „Haus

der Berge“ wird eine Anreicherung der Strukturvielfalt an Grünflächen (Lebensraumtypen des Nationalparks) erzielt (derzeit Brachfläche), eine möglichst naturnahe Bewirtschaftung steht im Vordergrund.

Z.T. werden durch die Neuplanungen Fällungen notwendig, der Bestand von hoher Wertigkeit bzw. die Baumgruppen nördlich der Hanielstraße bleiben in ihrem Charakter soweit möglich erhalten. Aufgrund der Baumaßnahmen zu fällende Bäume mit hoher Wertigkeit werden vor Ort ausgeglichen, das Holz bzw. anfallendes Material wird durch die Umweltbildung genutzt.

Durch die Neuplanung der Freianlagen, u.a. Wasser-Schotter-Gehölzflächen entstehen unterschiedlichste Lebensräume, eine Ansiedlung verschiedenster Tierarten ist zu erwarten.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Zusammenhang mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (vgl. Verfahrenswahl) kann von der Erstellung einer Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

VII. Auswirkungen der Planung

Städtebauliche Ordnung

Das ehemals für Erholungszwecke der US- Armee genutzte Areal wird durch die Überplanung wieder einer städtebaulichen Ordnung zugeführt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans wird somit eine ungeordnete Situation an städtebaulich markanter Stelle strukturiert und aufgewertet.

Das Grundstück wird durch die neue Nutzung öffentlich zugänglich, die Erholungssituation durch die Neuanlage der Freiflächen aufgewertet.

Die Planung tritt vor allem von der Hanielstraße aus durch die städtebauliche Dominante des Ausstellungsgebäudes mit entsprechendem Vorfeld in Erscheinung.

Das Planungsgebiet ist über die Staatsstraße 2097 (Hanielstraße) an das übergeordnete Straßensystem angeschlossen. Die zusätzlich zu erwartende Verkehrsbelastung kann ohne Schwierigkeiten über die Hanielstraße bewältigt werden.

Die Gemeinde Berchtesgaden profitiert neben der Verbesserung der städtebaulichen Situation vom hochwertigen touristischen Potential der Planung.

Grünordnung

Die derzeitige Brachfläche wird durch die Neuplanung der Freianlagen gestalterisch und ökologisch aufgewertet:

- Wertvoller Baumbestand kann zum Teil erhalten werden;
- die Ortsbildprägenden Stützmauern werden Teil des Freianlagenkonzepts;
- strukturreiche Grünflächen erhöhen die Artenvielfalt;
- Baumpflanzungen bzw. extensive Wiesen mit autochthonem Material übernehmen Vernetzungsfunktion zu den park- bzw. waldartigen Nachbargrundstücken.
- Grün- und Freiflächen übernehmen Erholungs- und Bildungsfunktion
- Die Aspekte des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden in das Gesamtkonzept integriert

Das neue Freigelände wird mit seinen öffentlich nutzbaren Erlebniswelten die Marktgemeinde bereichern und mit seinen lernpädagogischen Angeboten in der Umweltbildung eine Signalwirkung von überregionaler Bedeutung erreichen.

VIII. Flächenbilanz

1. Fläche nördlich der Hanielstraße:	8.366 m²
abzüglich öffentlich gewidmete Straße:	<u>361 m²</u>
	8.005 m ²
Öffentliche Parkplatzfläche:	ca. 800 m ²
Parkplatzfläche „Haus der Berge“:	ca. 4.000 m ²
private Grünfläche „Haus der Berge“:	ca. 3.000 m ²
2. Fläche südlich der Hanielstraße:	17.492 m²
maximal zulässige Grundfläche:	4.500 m ²
maximal zulässige Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:	2.250 m ²

private Grünfläche „Haus der Berge“:	ca. 5.900 m ²
(davon Gehölzpflanzung:	ca. 4.700 m ²)
öffentlich zugänglicher Vorbereich:	ca. 1.400 m ²

3. Hanielstraße incl. Gehsteig: **ca. 3.386 m²**

Gesamtfläche des Planungsgebietes: ca. 29.244 m²

IX. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB geschlossen, in dem sich der Freistaat Bayern als Vorhabenträger zum Tragen der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichten wird und in dem weitere Details zur Maßnahme des Vorhabenträgers geregelt werden.