



Bebauungsplan Nr. 3 „Waldhauser“

Neuaufstellung für das Grundstück FINr. 502/6
im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Planfassung zur Bekanntmachung

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 21.07.2026

Projekt: 24056

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
Anlass und Erforderlichkeit	1
Landes- und Regionalplanung	1
Verfahren	1
1. Ausgangssituation	2
2. 4.1 Lage des Planungsgebiets.....	2
3. 4.2 Geltungsbereich	2
4. 4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.4 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten.....	4
Planungsalternativen	6
5. Begründung der Festsetzungen	7
6. 6.1 Art der baulichen Nutzung	7
6.2 Maß der baulichen Nutzung	7
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	8
6.4 Abstandsflächen	8
6.5 Gestalterische Festsetzungen	9
6.6 Grünordnung	9
6.7 Schallschutz	9
7. 6.8 Sichtdreiecke	10
8. Auswirkungen der Planung	10
Artenschutzrecht.....	10

Anlass und Erforderlichkeit

An der Waldhauserstraße befindet sich ein Gewerbestandort mit Autohaus. Für diesen Betrieb ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Der dort ansässige Betrieb plant zur Sicherung und Weiterentwicklung seines Betriebs die Erweiterung durch ergänzende Gebäude. Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 3 „Waldhauser“ aus dem Jahr 1989. Dieser lässt das geplante Vorhaben nicht zu. Daher ist es erforderlich, den Bebauungsplan neu aufzustellen.

1.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplans sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung und dient dem Fortbestand des Betriebs am bestehenden Standort. Durch die Nachverdichtung wird einer zusätzlichen Flächenversiegelung im Außenbereich entgegengewirkt. Somit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans den planerischen Zielen der Gemeinde Schönau a. Königssee sowie den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Landes- und Regionalplanung

2. Die Gemeinde Schönau a. Königssee ist im Regionalplan der Planungsregion 18 (Südostbayern) zugeordnet und als allgemein ländlicher Raum eingestuft. Für das Plangebiet sind folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms von Bedeutung:

Gem. LEP 5.1. G sollen Standortvoraussetzungen, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen, erhalten und verbessert werden.

Darüber hinaus soll die Flächeninanspruchnahme reduziert werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zum Einsatz kommen. (LEP 3.1 G: Flächensparen). Dabei sind vorhandene Flächenpotenziale vorrangig und effizient zu nutzen. Ausnahmen sind dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z: Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Um eine Zersiedlung der Landschaft und ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstrukturen zu vermeiden, sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 G & Z: Anbindegebot).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Möglichkeit zur betrieblichen Erweiterung am bestehenden Standort geschaffen und der Fortbestand des Betriebs langfristig gesichert. Beim geplanten Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme zur Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche. Somit entspricht die vorliegende Planung den angeführten Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

3.

Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP-pflichtig ist
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung
- oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind

Mit dieser Bebauungsplanneuaufstellung entsteht lediglich ein geringfügiger Eingriff in Natur und Landschaft. Nachdem es sich um ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB handelt, ist kein Ausgleich erforderlich. Die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange wurden dennoch berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans wird aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

Ausgangssituation

4.1 Lage des Planungsgebiets

Das Planungsgebiet befindet sich an der Kreisstraße BGL 1 im Ortsteil Waldhäuser, Gemeinde Schöna u. Königssee, im bebauten Siedlungszusammenhang.

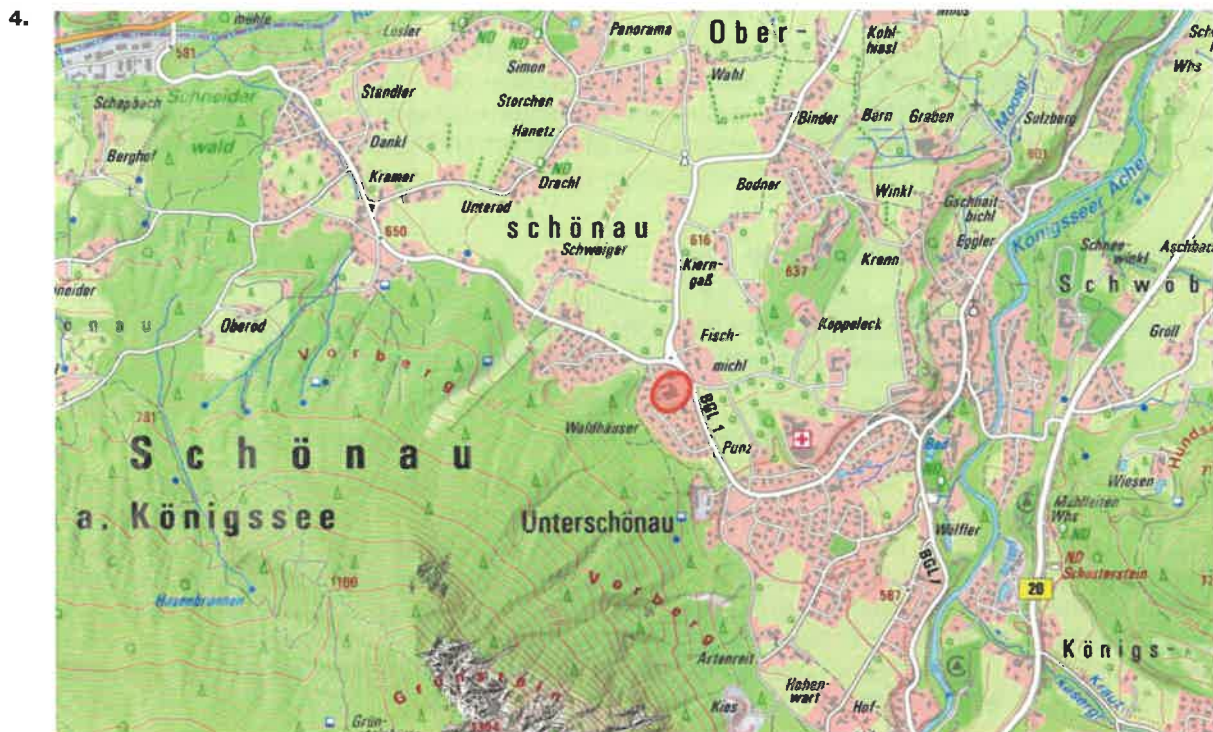


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: BayernAtlas

4.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das ca. 6.130 m² große Grundstück Flur Nr. 502/6, Gemarkung Schöna u. Auf dem Grundstück befindet sich ein Kfz-Betrieb mit Wohnhaus. Zusätzlich liegt ein Teil eines Sichtdreiecks innerhalb des Geltungsbereiches.

Die umliegenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut, im Süden befindet sich das Feuerwehrhaus der Gemeinde Schöna u. Königssee.



Abb. 2 Übersicht Geltungsbereich
Quelle: Bayernatlas

4.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 Waldhauser aus dem Jahr 1989. Dieser setzt ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO fest. Die zulässige Bebauung wird mit engen Baugrenzen, einer Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans im Jahr 1994 wurde die Baugrenze erweitert.

Nachdem weitere bauliche Entwicklungen geplant sind, die den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebaulichen Ziele zeitgemäß fortschreibt und auf der aktuellen Rechtsgrundlage basiert.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der überplante Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Im Norden und Westens schließen Wohnbauflächen (WA und MI) an. Für den Standort des Feuerwehrhauses im Süden ist eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.



Abb. 3 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 Waldhauser (1994)
Quelle: Gemeinde Schönau a. Königssee

4.4 Erschließung und naturräumliche Gegebenheiten

Topografie

Das Gelände des überplanten Grundstücks ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Der nördliche und östliche Bereich liegt auf ca. 612 m ü.NHN. Im Südwesten fällt das Gelände um bis zu 3 m in eine Senke. An der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Wall aus Naturstein, der das Betriebsgelände von den Nachbargrundstücken abschirmt.



Abb. 4 Darstellung der topografischen Verhältnisse mit Höhenlinien (blau) und Umgrenzung des Geltungsbereichs (schwarz)
Kartengrundlage: DFK Gemeinde Schöna u. Königssee

Erschließung und technische Infrastruktur

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über zwei Einfahrten an der Waldhauserstraße.

Das Grundstück ist durch bestehende Anschlüsse an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden. Vorbehaltlich einer nutzungsabhängigen Überprüfung wird angenommen, dass die notwendigen Kapazitäten auch für künftige Einrichtungen oder Änderungen bzw. Erweiterungen im Bestand bereitgestellt werden können.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet.

Das nächstgelegenen Baudenkmal ist mind. 350 m entfernt. Dabei handelt es sich um ein Feldkreuz aus dem 18. Jahrhundert (D-1-72-132-3). Bodendenkmale sind erst in einem Abstand von ca. 850 m verzeichnet (D-1-8343-0017). Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgebiete und Biotope

Der gesamte Landkreis wurde von der UNESCO im Jahr 1990 als Biosphärenreservat anerkannt. Der überplante Bereich befindet sich in der Entwicklungszone, welche land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrsinfrastrukturen ausdrücklich miteinschließt. Der Biosphärenstatus bedingt keine Einschränkung hinsichtlich der Nutzungsformen. Der Fokus liegt auf der Entwicklung möglichst nachhaltiger Lebens- und Wirtschaftsweisen.

Weitere nationale oder internationale Schutzgebiete sind weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 2,0 km entfernt) verzeichnet.

Die nächstgelegene Biotopfläche ist ca. 350 m entfernt, östlich des Planungsgebiets. Dabei handelt es sich um Moore und Hanotterweiher auf der Schöna u. Moränenebene (Nr. A8343-0209). Teile des Biotops bilden ein FFH-Gebiet.

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist die ca. 1 km entfernte Königsseer Ache.

Entsprechend dem Umweltatlas befindet sich das Plangebiet nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind für den Bereich nicht verzeichnet.

Umgang mit Niederschlagswasser

Niederschlagswasser wird bereits im Bestand auf dem Grundstück versickert. Die anfallende Niederschlagsmenge auf dem Grundstück bleibt unverändert, so dass das bisherige System auch für die Zukunft geeignet ist.

Gefahr durch wild abfließendes Oberflächenwasser

Die Hinweiskarten des Bayerischen Landesamts für Umwelt zum Oberflächenabfluss und Sturzfluten zeigen, dass der überplanten Bereich im Falle von Starkregenereignissen von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist. Wie in Abbildung 4 dargestellt, befindet sich im Südwesten eine Geländesenke, in welcher sich wild abfließendes Wasser anstauen kann. Hier handelt es sich um die Abfahrt zum Untergeschoß. Der Zufluss erfolgt von der Waldhauserstraße. Hier wurde zwischenzeitlich eine Aufkantung hergestellt, so dass an dieser Stelle in der Regel kein Zufluss mehr erfolgt.

An der West- und Südseite verläuft eine Geländemodellierung, die das von Westen zufließende Wasser um das Grundstück herumleitet.



Abb. 5 Fließwege bei Starkregen sowie potentielle Aufstaubereiche
Quelle: Bayernatlas

5. Die Veränderungen auf dem Grundstück selbst durch den Bebauungsplan führen zu keiner nachteiligen Veränderung des Oberflächenabflusses für Dritte: von Westen und Süden erfolgt kein Zufluss, die Geländesituation am Rand des Grundstücks verbleibt unverändert. Von Norden oder Osten zufließendes Wasser sammelt sich am tiefsten Punkt innerhalb des Grundstückes bzw. strömt auf der Straße unverändert am Grundstück vorbei.

Planungsalternativen

Die vorliegende Planung dient der Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Die Entwicklungsspielräume auf dem Baugrundstück sind u. a. durch Einhaltung

der erforderlichen Abstandsflächen begrenzt. Alternative Lösungen wurden daher nicht untersucht. Die festgesetzten Baugrenzen liefern ausreichend Planungsspielraum für betriebliche Erweiterungen, um den Fortbestand des ansässigen Unternehmens am Standort langfristig zu sichern.

Bei Nichtdurchführung der Planung, der sog. Nullvariante, würde das vorhandene Baurecht bestehen bleiben. Nachdem die zulässigen Spielräume hinsichtlich überbaubarer Grundstücksflächen und des Maßes der baulichen Nutzung nahezu ausgeschöpft sind, würde keine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden stattfinden. Der Bedarf an Erweiterungsflächen, bzw. zusätzlichen Gewerbeflächen für den ansässigen Betrieb würde weiter bestehen.

Begründung der Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6. Das Planungsgebiet wird aufgrund der vorhandenen und weiterhin geplanten Nutzungsstruktur als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen der benachbarten Bebauung werden dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) werden für das Planungsgebiet nicht zugelassen. Der Ausschluss wird vorgenommen, um Konfliktsituationen mit der angrenzenden Wohnnutzung, z.B. auf Grund eines erhöhten Verkehrsaufkommens in den Abendstunden, zu vermeiden. Zudem haben Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß eine negative Ausstrahlung auf Wohngebiete in der direkten Umgebung.

Eine Festsetzung als Mischgebiet kommt hier nicht in Frage, da es sich um ein Einzelgrundstück und nicht um ein Gebiet handelt. Im Übrigen wäre der Betrieb typischerweise in einem Mischgebiet unzulässig, eine Atypik liegt hier nicht vor.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl sowie der zulässigen Wandhöhe in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

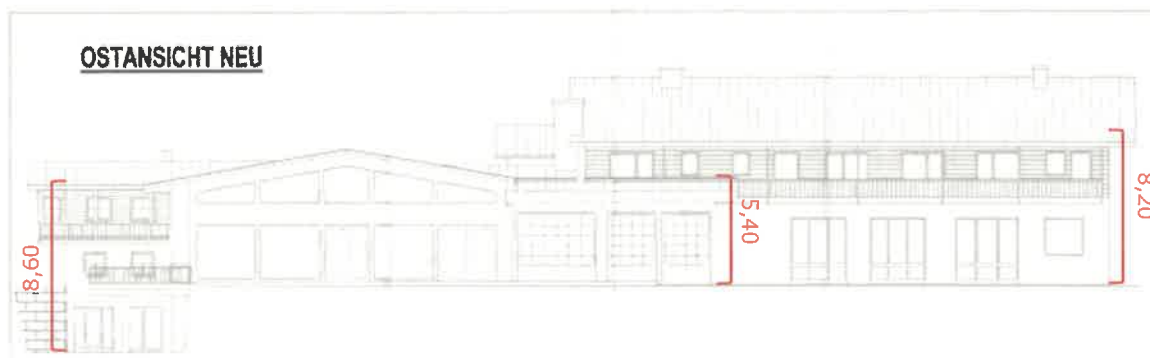
Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht dem Orientierungswert für Gewerbegebiete und räumt dem bestehenden Betrieb zusammen mit der Baugrenze Möglichkeiten für eine maßvolle bauliche Erweiterung ein. Da aufgrund der Nutzungsstruktur ein erhöhter Bedarf an Stellflächen- und Rangierflächen für Kfz besteht, darf die maximal zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten und Rangierflächen überschritten werden, die Kappungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 wird überschritten, was gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässig ist. Die zulässige Versiegelung ist bereits im Bestand sehr hoch, sie wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aber nicht zusätzlich erhöht. Der Betrieb plant bereits die Errichtung eines aufgeständerten Parkdecks über bestehenden Parkplätzen, um Nutzungen nicht nur flächig unterzubringen, sondern im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Fläche auch zu stapeln.

Durch im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Herstellung der Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen) ist die zulässige Überschreitung der maximalen Grundfläche vertretbar.

Die Zahl der Vollgeschosse und die zulässige seitliche Wandhöhe setzen den äußeren Rahmen für die Höhenentwicklung.

Die Wandhöhe wird gemessen von einer festgelegten Höhe für den unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante OK Dachhaut. Bei der festgelegten Höhe handelt es sich um die Höhenlage der Straße und des Zufahrtsbereich der Waschanlage und des Carports, welche die östlichsten baulichen Anlagen bilden. Die Zufahrt im südlichen Bereich erfolgt in einer Geländesenke.

Mit einer Wandhöhe von ca. 3,40 m, gemessen von der östlichen Geländekante, sind die Waschanlage und der Carport trotz des Geländeunterschieds deutlich niedriger als das Hauptgebäude, das in der folgenden Abbildung dargestellt ist. Die Wandhöhe des Nord-Süd ausgerichteten Gebäudeteils beträgt ca. 8,20 m, gemessen von der Geländekante im Norden. Der Ost-West ausgerichtete Gebäudeteil hat eine Wandhöhe von ca. 8,60 m, gemessen von der Höhe der Zufahrten im Süden. Der östliche Vorbau verzeichnet eine Wandhöhe von ca. 5,40 m.



Mit der Festsetzung einer einheitlichen Höhe des unteren Bezugspunktes für die Berechnung der seitlichen Wandhöhe ergeben sich im Planteil Abweichungen zu den in der Abbildung dargestellten Maß. An der tatsächlichen Höhensituation des Bestands wird im Bebauungsplan zur Wahrung des Ortsbildes festgehalten. Es wurde lediglich ein kleiner Spielraum für geringfügigen Anpassungen der Gebäude, z.B. im Zuge von Dachsanierungen, gewährt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

Für das Planungsgebiet wird analog der vorhandenen, umgebenden Bebauung die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Zur Vermeidung von ortsteilfremden, kleinteiligen Strukturen sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für einzelne Bereich ist im Bestand bereits ein 1-seitiger Grenzanbau vorhanden, dieser wird dort festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze bestimmt. Die Lage der Baugrenze orientiert sich überwiegend an der Mindestabstandsfläche und stellt das maximale Ausmaß der überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptanlage dar. Damit soll der geplanten Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

Nebenanlagen und Anlagen für den ruhenden Verkehr sind auf den überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wird im Sinne eines gewissen Planungsspielraums verzichtet.

6.4 Abstandsflächen

Die Gemeinde setzt im Bebauungsplan eine abweichende Tiefe der Abstandsflächen fest.

Die Gemeinde verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel, eine über Jahrzehnte gewachsene bauliche Situation im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung rechtlich zu ordnen und den langjährigen Gebäudebestand innerhalb des Gewerbegebiets planungsrechtlich abzusichern. Die Gebäude sind als prägender Bestandteil der ländlichen Siedlungsstruktur seit Jahren im Ortsbild etabliert, weshalb die Erweiterung der Baugrenzen auf den realen Bestand städtebaulich geboten ist, um den tatsächlichen Verhältnissen Rechnung zu tragen und die bauliche Situation im Wege der Innenentwicklung zu versteigen. Die damit einhergehende Akzeptanz geringerer Abstandsflächen ist im Sinne des Art. 63 Abs. 1 BayBO städtebaulich vertretbar, da der jahrzehntelange, konfliktfreie Bestand eine Atypik begründet und die materiellen Schutzziele wie Belichtung, Belüftung und Besonnung aufgrund der aufgelockerten, ländlichen Bauweise für die Nachbarbereiche vollumfänglich gewahrt bleiben. Insbesondere an der nordwestlichen Grundstücksseite hat

sich die bauliche Situation im sozialen Rechtsfrieden mit der Nachbarschaft stabilisiert, während an der westlichen Grundstücksgrenze die spezifische Topographie des Geländes eine natürliche trennende Wirkung entfaltet. Durch diesen topographischen Höhenversprung wird eine optische Beengung sowie eine unzumutbare Verschattung faktisch ausgeschlossen, sodass die Schutzziele des Abstandsflächenrechts trotz der baulichen Nähe gewahrt bleiben. Da keine städtische Verdichtung vorliegt und die Situation seit Jahren unverändert besteht, wird somit der Rechtsfrieden gewahrt, ohne die gewerbliche Zweckbestimmung des Gebiets oder die ländliche Entwicklung der Gemeinde zu beeinträchtigen.

Um diese Zielsetzung dauerhaft zu sichern, trifft die Gemeinde für den betroffenen Bereich bewusst Festsetzungen, die sich eng am baulichen Bestand orientieren, um die gewachsene ländliche Struktur zu konservieren und eine weitere, städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung im Gewerbegebiet auszuschließen. Durch die exakte Definition der überbaubaren Grundstücksflächen und der Gebäudehöhen auf das vorhandene Maß wird sichergestellt, dass die Legalisierung des langjährigen Bestands eine städtebauliche Ausnahme bleibt und keine unerwünschte Vorbildwirkung für künftige bauliche Entwicklungen im Umfeld entfaltet.

6.5 Gestalterische Festsetzungen

den Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung sollen sich die Gebäude harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Ziel ist, dass sich ortstypischen Gebäudeformen weiterentwickeln und ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Aus diesem Grund sind Hauptgebäude in einer betont rechteckigen Form auszuführen.

Die Vorgaben zur Dachgestaltung entspricht dem Baubestand und sichert die Fortführung des Bebauungskonzepts.

Die Installation von Solarzellen und Sonnenkollektoren wird zur Förderung der Nutzung regenerativer Energien empfohlen. Die Anlagen dürfen mit Rücksicht auf das Ortsbild nicht aufgeständert werden.

Absturzsicherungen sind aus Gründen des Ortsbilds nur aus bestimmten Materialien zulässig.

Die Höhe von Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes und zur Wahrung des traditionellen Charakters des ländlichen Raums in ihrer Höhe begrenzt. Im Sinne einer umweltschonenden und möglichst naturverträglichen Bebauung ist eine Bodenfreiheit von mindestens 15 cm für Kleintiere einzuhalten. Sockelmauern, Mauern und Gabionen sind unzulässig.

Festsetzungen zur Installation von Werbeanlagen sind auf die Belange des Ortsbilds abgestimmt.

6.6 Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion und im Sinne einer möglichst umweltverträglichen Bauweise sowie aus Gründen des Ortsbildes zu begrünen und zu gestalten. Dabei sind standortgerechte und klimaverträgliche Sorten zu verwenden.

Die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge für offene Stellplätze und Zuwegungen dient nicht nur dem Ortsbild, sondern unterstützt zudem die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Versickerung von Oberflächenwasser.

6.7 Schallschutz

Durch die Handwerkskammer wurde ein Gutachten (56/0719/E3/GP-LP vom 18.07.2025) erstellt, das für den einzigen Betrieb im Gewerbegebiet untersucht, ob dieser aus lärmtechnischer Sicht genehmigungsfähig erscheint.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Betrieb zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Richtwerte in der Tagzeit führt. Zur Nachtzeit erfolgt kein Betrieb.

Das Gutachten nennt als Auflage für die Baugenehmigung Bestimmungen zur Anlieferung oder Auslieferungen mit Autotransporten. Auf der Ebene des Bebauungsplanes sind keine Festsetzungen erforderlich.

6.8 Sichtdreiecke

Im Bebauungsplan sind an beiden Zufahrten die erforderlichen Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70 m festgesetzt. Sie liegen zum größten Teil innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche und sind daher nur außerhalb der Verkehrsflächen festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsflächen würden sie keine Wirkung entfalten.

Auswirkungen der Planung

7. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines bestehenden Gewerbestandorts geschaffen. Durch eine Vergrößerung der Baugrenzen wird sich das Ortsbild verändern. Durch begrenzende Festsetzungen zur Höhenentwicklung, der baulichen Gestaltung und Vorgaben zur Durchgrünung wird das ursprüngliche Planungskonzept für den Standort weiterentwickelt.

Direkte Beeinträchtigungen der umliegenden europäischen und nationalen Schutzgebiete und Biotope können aufgrund der vorherrschenden Bebauung und dem Abstand zum Planungsgebiet ausgeschlossen werden. Erhebliche indirekte Beeinträchtigungen über mögliche Wirkungspfade wie Luft (Lärm, Immissionen) oder visuelle Wirkungen sind aufgrund der genannten Gründe ebenfalls nicht zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

Eine negative Betroffenheit Dritter wird durch eine veränderten Oberflächenwasserabfluss nicht begründet.

Niederschlagswasser kann wie bisher auf dem Grundstück versickert werden.

Schalltechnische Konflikte werden durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes nicht begründet.

8.

Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Zur Untersuchung, ob durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, wurde durch den Biologen Mag. Toni Wegscheider naturschutzfachliche Angaben nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse und Gebäudebrüter erstellt.

Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Areal nicht als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tiere geeignet ist. Lediglich der hölzerne Carport weist eine gewisse Eignung auf. Die Untersuchung zeigt jedoch weder im Inneren noch im Äußeren Hinweise auf eine Nutzung durch Gebäudebrüter.

Da eine Nutzung als Tagversteck nicht ausgeschlossen werden kann, trifft der Bebauungsplan auf der Basis der artenschutzrechtlichen Untersuchung Festsetzungen für Vermeidungsmaßnahmen, die der Empfehlung des Gutachters entsprechen.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Schöna u. Königssee, den 04.08.2026


Stefan Kraus
Erster Bürgermeister



- Naturschutzfachliche Angaben nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse & Gebäudebrüter, Mag. Toni Wegscheider, Schöna u. Königssee, 09.10.2025
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmprognoseberechnung zur Erweiterung der bestehenden Kfz-Werkstätte um eine Dialogannahme mit Bremsenprüfung sowie Kellerausbau des bestehenden Kfz-Betriebes mit Wohnhaus auf Fl.Nr. 502 Tf. 6 der Gemarkung Schöna u. Königssee im Lkr. Berchtesgadener Land, Handwerkskammer für München und Oberbayern, München, 18.07.2025