

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 55 „SO Klinik Schönsicht“ mit integriertem Grünordnungsplan



Gemeinde Bischofswiesen

**Teil 3 von 3: Begründung gem. § 2a BauGB**

**inkl. Umweltbericht**

Gemeinde	Bischofswiesen
Landkreis	Berchtesgadener Land
Reg.-Bezirk	Oberbayern
Entwurf	18.07.2023
geändert	19.12.2023
geändert	12.03.2024
Endfassung	

**Planung:**

Arc Architektenpartnerschaft mbB  
Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidl-Riesinger  
Alfons-Hundsrucker-Str. 11  
84364 Bad Birnbach

**Grünordnung, Umweltbericht:**

W A M S L E R  
R O H L O F F  
W I R Z M Ü L L E R  
FreiRaumArchitekten

Untere Bachgasse 15  
93047 Regensburg  
Telefon 0941/56 57 45  
Telefax 0941/5671-2301

## Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG.....	4
1    Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	4
2    Übergeordnete Planungen.....	4
2.1    Landesentwicklungsplan (LEP) .....	4
2.2    Regionalplan Südostoberbayern .....	4
2.3    Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen .....	5
3    Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung .....	7
3.1    Bestandsaufnahme.....	7
3.2    Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts.....	8
3.3    Festsetzungen.....	9
3.3.1    Textliche Festsetzungen .....	9
3.3.2    Planliche Festsetzungen .....	10
3.3.3    Festsetzungen zur Grünordnung.....	10
3.4    Alternative Planungsmöglichkeiten.....	12
4    Maßgebliche Gründe für die Abwägung .....	12
5    Erschließung .....	13
5.1    Straßenerschließung.....	13
5.2    Wasserversorgung, Löschwasserversorgung .....	13
5.3    Abwasserentsorgung.....	13
5.4    Oberflächenwasser.....	13
5.5    Müllentsorgung .....	14
6    Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans .....	14
6.1    Bauplanungsrechtliche Auswirkungen .....	14
6.2    Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.....	14
6.3    Auswirkungen auf die begrenzt belastbare Straßenerschließung .....	15
6.4    Auswirkungen durch Lärm .....	16
II. UMWELTBERICHT .....	17
1.    Einleitende Angaben .....	17
1.1    Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	17
1.2    Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung bei der Planung .....	19
2.    Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
2.1    Schutzgut Arten und Lebensräume .....	22
2.2    Schutzgut Boden.....	26
2.3    Schutzgut Wasser .....	27
2.4    Schutzgut Klima und Luft.....	28
2.5    Schutzgut Landschaftsbild .....	28

---

2.6	Schutzgut Mensch .....	29
2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	29
2.8	Wirkungsgefüge (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern) .....	30
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	31
3.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt .....	32
3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	33
3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	33
3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft .....	34
3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	35
3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	35
3.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter .....	36
4.	Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen .....	36
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (für alle Schutzgüter) .....	36
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	38
	Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung .....	38
	Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere .....	38
	Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors .....	39
	Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen .....	40
	Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen .....	42
5.	Sicherung, Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen / Pflegekonzept.....	43
6.	Zusätzliche Angaben.....	44
6.1.	Methodik .....	44
6.2.	Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	44
6.3.	Monitoring.....	44
7.	Zusammenfassung.....	44
8.	Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen .....	45
9.	Abbildungsverzeichnis.....	45
10.	Anlagen.....	45

# I. BEGRÜNDUNG

## 1 Erfordernis, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist und im öffentlichen Interesse liegt.“

Die Klinik Schönsicht ist eine Rehabilitationsklinik für Kinder und Jugendliche und für Mutter-Kind-Heilbehandlungen. Sie liegt am heilklimatischen Berchtesgadener Kurgebiet am Südhang des Oberkälbersteins inmitten einer hochalpinen Umgebung und bietet Behandlungsplätze für derzeit 100 Patienten. Aufgrund der spektakulären Lage ist die Klinik überregional bedeutsam und als Botschafterin für die Region anzusehen, da sie den jungen Patienten und deren Eltern die Einzigartigkeit der umgebenden Landschaft vermittelt.

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, die Klinik Schönsicht für die nächsten Jahrzehnte durch Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für maßvolle Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf eine stabile Basis zu stellen und der Fortbestand des Standortes so langfristig zu sichern. Die Planung ist deshalb für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Bischofswiesen erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)<sup>1</sup>

Durch die vorliegende Planung soll der wirtschaftliche Fortbestand der Klinik Schönsicht und der damit verbundene langfristige Erhalt der Arbeitsplätze gesichert werden. Dazu werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, die Kapazitäten und das Portfolio der Kurklinik innerhalb des bestehenden Geländes zu erweitern. Die geplanten Maßnahmen umfassen dabei eine Nachverdichtung des Bestandes sowie Neubauten, die dem Nachhaltigkeitskonzept der Klinik durch z.B. Einsatz von Photovoltaik und Anlage einer Heizzentrale mit nachwachsenden Rohstoffen folgen.

Die Planung entspricht damit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms hinsichtlich:

- Schaffung von gleichwertigen Wohn- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Ressourcen schonen
- Flächensparen
- Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten

### 2.2 Regionalplan Südostoberbayern<sup>2</sup>

Die Gemeinde Bischofswiesen liegt im südlichen Teil des Landkreises Berchtesgadener Land und damit innerhalb der Planungsregion des Regionalplans 18 – Südostoberbayern. Durch die vorliegende Planung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für den Fortbestand und maßvollen Ausbau der Klinik Schönsicht geschaffen werden. Die damit verbundene langfristige Sicherung der dort vorhandenen Arbeitsplätze trägt zum Erhalt der Wirtschaftskraft der Region bei.

---

<sup>1</sup> (Bayerische Staatsregierung, 2020)

<sup>2</sup> (Regionaler Planungsverband Südostoberbayern, 2020)

Die Planung entspricht damit dem Leitbild sowie den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans, insbesondere dabei

- Ziel 3.1. im Kapitel II Siedlungswesen: eine weitere Zersiedelung der Landschaft wird durch die Nachverdichtung am bestehenden Standort vermieden.
- Grundsatz 1 im Kapitel V Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt etc.: Die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern wird durch den Erhalt und Ausbau der Klinik Schönsicht und der damit verbundenen Arbeitsplätze gestärkt.
- Grundsatz 2.1 und 4.1. im Kapitel VI Tourismus und Erholung: Durch die geplanten Maßnahmen wird eine Erholungseinrichtung qualitativ ausgebaut und ergänzt bzw. eine Einrichtung für das Kur- und Gesundheitswesen gesichert und maßvoll ergänzt

Das Plangebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 02: Untersberg und Randbereiche östl. Berchtesgaden. Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen im Kapitel Natur und Landschaft liegt jedoch nicht vor, da durch die geplanten Maßnahmen die charakteristischen Landschaften der Region nicht zusätzlich beeinflusst werden. Es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme, vielmehr werden bereits bestehende Strukturen maßvoll nachverdichtet.

### 2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen stellt bereits für einen Teil des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans das Sondergebiet „Kinder-Kursanatorium“ dar.

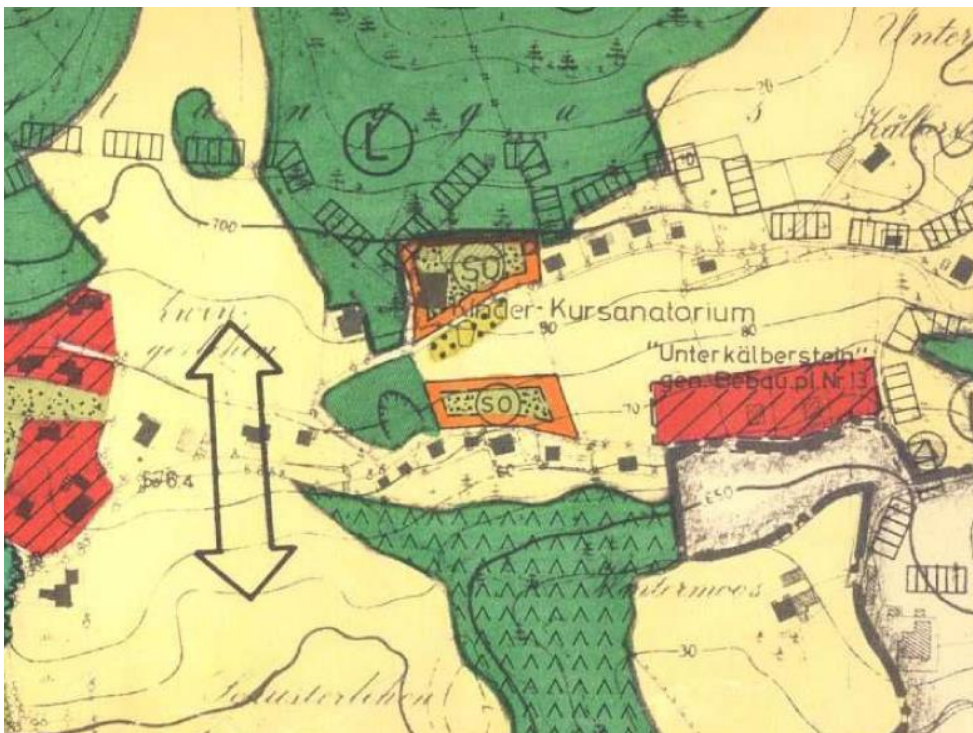


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen (ohne Maßstab)

Ein neuer Flächennutzungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderats Bischofwiesen am 12.03.2024 festgestellt. Dieser stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet dar. Das Sondergebiet trägt die Nummer 11.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofwiesen, Stand Plandarstellung: 12.03.2024 (ohne Maßstab)

Das Sondergebiet Nr. 11 „Klinik Schönsicht“ ist als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO bezeichnet.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan findet sich dazu folgende Aussage:

„Nach dem Besitzerwechsel, der früheren „Kinderklinik Schönsicht“ sind hier maßvolle Erweiterungen geplant. Um die Einrichtung auch zukünftig wirtschaftlich zu betreiben, ist die Sanierung des Bestandes und eine maßvolle Erweiterung erforderlich. Hierbei ist die landschaftliche Situation und die begrenzt belastbare Erschließung zu berücksichtigen.“<sup>3</sup>

Ausführungen hierzu finden sich unter Punkt „6. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans“ in dieser Begründung.

Das Klinikareal befindet sich innerhalb dem „Berchtesgadener Land“ und somit in der einzigen UNESCO-Biosphärenregion Deutschlands. Am nördlichen Rand des Ortsteils Stanggaß, direkt an das Klinikareal grenzt das Landschaftsschutzgebiet Rostwald/Stanggaß an.

Der gegenständliche Bebauungsplan entspricht den städtebaulichen Absichtserklärungen der Gemeinde Bischofwiesen und kann gem. § 8 Abs. 4 BauGB bekannt gemacht werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht. Sofern dies vor Abschluss des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans geschehen soll, bedarf der Bebauungsplan einer vorherigen Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> (Gemeinde Bischofwiesen, 2022)

<sup>4</sup> (BauGB, 2020)

### 3 Beschreibung der wesentlichen Grundzüge der Planung

#### 3.1 Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Klinik Schönsicht“ umfasst folgende Flurnummern (jeweils Gem. Bischofswiesen):

Fl.Nr.	Größe/m <sup>2</sup>	Bem.	Nutzung	Straßen/HsNr.-Bezeichnung
1799/11	1.281		Haus Friedl	Oberkälberstein 1
1799/5	2.723	<i>Teilfläche</i>	Haus Rosetti	Oberkälberstein 5
1980/4	667	<i>Teilfläche</i>	Haus Rosetti	zu Oberkälberstein 5
1980/2	6.224		Haupthaus	Oberkälberstein 7
			Waldhäusl	Oberkälberstein 9
			Brookhäusl	Oberkälberstein 11
1981/7	627		Sportplatz	
1799/6	2.538		Parkplatz MA	
1795/2	1.478		Spielplatz	
1795/3	4.216		Spielplatz	
1980/9	487		Weg zum Wald	
1799/7	1.416	<i>Teilfläche</i>	nördl. Straße	Oberkälberstein
1980/8	53		südl. Straße	Zwingerstraße
1773	510	<i>Teilfläche</i>	südl. Straße	Zwingerstraße
<b>gesamt</b>	<b>22.220</b>			

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt damit 22.220 m<sup>2</sup>, rd. 2,22 ha.

Die Fl.Nr. 1980/7 Gem. Bischofswiesen ist, obwohl unmittelbar angrenzend an das Klinikgelände, nicht Teil des Geltungsbereichs, weil sich hier eine technische Anlage zur Wasserversorgung des Marktes Berchtesgaden befindet, die von der Klinik völlig unabhängig ist.

Nördlich wird der Geltungsbereich vom Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“ eingerahmt. Im südlichen, östlichen und westlichen Bereich grenzen Einfamilienhausgrundstücke sowie landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) an.

Die Vegetation auf dem Grundstück selbst zeichnet sich durch eine Vielzahl an Vegetationsstrukturen aus: Von Nordwesten nach Südwesten, sowie an der östlichen Grenze durchziehen waldartige Pflanzungen: Feldgehölz, Baumhecken das Klinikgebiet und rahmen es optisch. Das Kerngebiet der Klinik prägen gärtnerisch angelegte Grünflächen mit Spielplätzen, in dem sich vereinzelt erhaltenswerte große Laubbäume befinden. Im Süden der Oberkälbersteinstrasse befindet sich eine große, nach Süden orientierte extensiv bewirtschaftete Wiese.

Das Klinikareal besitzt mit ihren zusammenhängenden Gehölzbeständen und der offenen Wiese eine wichtige klimatische Ausgleichsfunktion, sowie wertvolle Arten- und Lebensräume, die bei einem Eingriff ausgeglichen werden müssen.

Das Gelände ist topografisch stark bewegt. Die Höhendifferenz beträgt von Nord nach Süd fast 30 m.

## 3.2 Ziele und Inhalte des städtebaulichen Konzepts

Ziel und Zweck der vorliegenden Planung ist es, die Klinik Schönsicht für die nächsten Jahrzehnte durch Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für maßvolle Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf eine stabile Basis zu stellen und der Fortbestand des Standortes so langfristig zu sichern.

Die Klinik hat aktuell Kapazitäten für 68 Patienten und insgesamt 103 Betten. Konkret ist geplant, mit den Baumaßnahmen die Anzahl der Betten auf 195 (Steigerung um 89 %) sowie die Patientenzapazität auf 121 (Steigerung um 78 %) zu erhöhen, um eine zukunftsfähige Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu erreichen.

Dazu werden zum einen südlich der Straße Oberkälberstein zwei Neubauten sowie eine Heizzentrale angeordnet. Die Bebauung wird so kleinteilig wie möglich gehalten und damit an die bestehenden dörflichen Strukturen des Oberkälberstein-Gebiets angepasst.

Die Neubauten als räumlicher Abschluss auf der Talseite stellen eine Art „Campus-Charakter“ her. Um diesen zu verstärken, soll die Straße Oberkälberstein in diesem Bereich als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Zum anderen sollen Anbauten an die bestehenden Hauptgebäude ermöglicht werden, um den Bestand sinnvoll nachzuverdichten und bestehende Strukturen zu verbessern und neue Synergieeffekte im täglichen Klinikablauf zu entwickeln.

Mit der Verwendung von Photovoltaikanlagen in den neuen Dachflächen und Einbau einer zentralen Heizungsanlage basierend auf erneuerbaren Energien wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wird auf insgesamt 92 Stück erhöht, 60 davon werden flächensparend in einer Tiefgarage im Untergeschoss der Neubauten errichtet.

Freiräume:

Strukturell reagieren Neubauten und Freiräume auf die extreme topographische Situation. Die Freiräume thematisieren und ergänzen vorgefundene Elemente der Kulturlandschaft: Gehölz, Baum und Wiese.

Dabei stehen die Freiraumnutzungen insbesondere die Spiel- und Sportangebote für die jungen Patientinnen und Patienten im Fokus.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Lebensräume weit möglichst erhalten bzw. aufgewertet werden. Ist die vorhandene Vegetation nicht zu erhalten, wird diese weitest möglich nach dem Bau wiederhergestellt. Bei der Neuanlage von Vegetationsflächen stellt dabei die Vernetzung der einzelnen Lebensräume, durch Erhöhung der Randzonen/Überschneidungszonen ein Thema dar. Die vorhandenen Grünflächen sollen langfristig ökologisch aufgewertet werden. Die versiegelten Flächen werden minimiert.

Die Südfassaden der neuen Gebäude werden begrünt und erweitern das Lebensraumangebot. Auch werden in die Gebäude und in die Freiflächen Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel integriert. Da das Gelände sehr große Höhenunterschiede aufweist, müssen Stützmauern gebaut werden. Dies sollen im Großteil mit Gabionen erfolgen, die begrünt werden und auch von Kleintieren besiedelt werden können.

So soll auf dem Gelände der Klinik Schönsicht ein Mosaik aus verschiedensten Lebensraumtypen entstehen, in dem die Kinder die umgebende „Natur“ vielfältig erleben können.

Die klimatische Ausgleichsfunktion des Klinikareals wird durch die Wiederherstellung der westlichen und östlichen Gehölzstrukturen und die Lücke zwischen den beiden südlichen Erweiterungsbauten, „den Landschaftsbalkon“, langfristig gewährleistet.

Für das gesamte Klinikareal wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet, in dem die Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf höchste Priorität besitzt. Alles nicht der direkten Versickerung bzw. Regenwassernutzung zugeführte Wasser soll in Rigolen versickert werden. Die vorzusehenden



Notüberläufe sind an RW Leitungen anzuschließen. Ist der Baugrund nicht versickerungsfähig ist das Wasser ebenfalls an die RW Leitungen anzuschließen.

Eine naturnah gestaltetet Wasserrückhaltegrube an der Hangunterseite oberhalb der Zwingerstrasse hält bei Starkregen Teile des abfließenden Oberflächenwassers des Wiesenhangs zurück und schützt die Unterlieger bestmöglich vor dem abfließenden Regenwasser.

### 3.3 Festsetzungen

#### 3.3.1 Textliche Festsetzungen

Der Geltungsbereich des Sondergebiets wird in drei Bauquartiere aufgeteilt. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Sondergebiets werden über den folgenden Nutzungskatalog definiert.

Zulässig sind: Kur-, Reha-, Kinder- und Jugendklinik mit zugehörigen Einrichtungen (z.B. Bettenhäuser, Kindergarten, Kindertageseinrichtung, betriebsinterne Gastronomie, Sport- und Spielplätze etc.), Wäscherei, Verwaltungseinrichtungen, Therapie- und Schulungseinrichtungen, Anlagen zur Nah- und Fernwärmeversorgung.

Für Anlagen der Nah- u. Fernwärmeversorgung wird eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

In Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand sowie die geplanten Ergänzungsbauten werden zwei zulässige Gebäudetypen mit unterschiedlicher Anzahl der Vollgeschosse definiert. Insgesamt wird so die allgemein vorherrschende Formensprache aufgenommen und wiedergegeben. Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO wird in den Bauquartieren jeweils die zulässige überbaubare Grundfläche festgesetzt. Zusätzlich wird die Gebäudehöhe über die maximal zulässige Wandhöhe fixiert. Deren unterer Bezugspunkt wird über festgesetzte Höhenlagen der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (EGFFB) festgelegt.

Für die Bestandsgebäude sowie deren Erweiterungen werden nur Satteldächer zugelassen (sh. Festsetzung 0.1.1.1. Gebäudetyp 1). Für den untergeordneten Bereich der südlichen Neubauten werden Pultdächer zugelassen, um die Dachflächen bezüglich Photovoltaik optimal auszunutzen (bei Satteldächern wären 50% der Fläche nach Norden ausgerichtet) und so die ökologische Neuausrichtung der Klinik auch in Bezug auf die Energieerzeugung zu ermöglichen. Die Pultdächer folgenden der Hangrichtung und sind so berg- und talseitig nicht einsehbar bzw. nur aus großen Entfernungen sichtbar. Die flache Dachneigung der Pultdächer führt zu einer geringen Gebäudehöhe und unterstützt die zurückhaltende Einfügung der Gebäude in die Umgebung (sh. auch Abb. 3).

Im Erweiterungskonzept ist die Anlage einer Tiefgarage im Untergeschoss des Gebäudekomplexes vorgesehen, was der landesplanerischen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung trägt. Auch kann der Urgeländeverlauf so weitestgehend erhalten bleiben.

Im Bereich des ehemaligen Angestelltenparkplatzes auf der Fl.Nr. 1799/6 Gem. Bischofswiesen fanden in der Vergangenheit erhebliche Urgeländeveränderungen (Abgrabung) statt. Im Zuge der Errichtung der in diesem Bauquartier entstehenden Neubauten soll hier der ursprüngliche, natürlichen Geländeverlauf soweit möglich wiederhergestellt werden.

Es werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsflächen festgesetzt. Damit soll die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb des Gebäudebestands geschaffen und damit dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen werden. Die ausreichende Besonnung und Belüftung der einzelnen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs wird dadurch nicht beeinträchtigt, der Brandschutz-

Abstand von mindestens 5m zwischen den Gebäuden ist trotzdem an jedem Punkt gewährleistet. Die Einhaltung großzügiger Abstandsflächen zu den bebauten Nachbargrundstücken außerhalb des Geltungsbereichs wird zusätzlich durch den Abstand der Baufenster zum Rand des Geltungsbereichs gesichert.

Daneben werden Festsetzungen zu Nebengebäuden, Einfriedungen und Stützmauern formuliert. Auch für Carports werden dabei abweichende Abstandsflächen festgesetzt, um die Möglichkeit zu eröffnen, die bestehenden Stellplätze in der vorhandenen Ausdehnung zu überdachen.

### 3.3.1.1 Sonstige textliche Festsetzungen und Hinweise

#### Baudenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der näheren Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Baudenkmäler kartiert. Das nächstgelegene Baudenkmal, die Villa Wintermoos (Aktenummer D-1-72-117-68, Kälbersteinstr. 15) liegt ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Auf die Aufnahme einer Festsetzung hinsichtlich Baudenkmalern wird deshalb verzichtet.

#### Bodendenkmalpflege

Im überplanten Bereich selbst und auch in der Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Bei Bau- oder Grabungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8Abs. 1-2 BayDSchG.

Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### 3.3.2 Planliche Festsetzungen

Die planlichen Festsetzungen umfassen die Abgrenzung der Baufenster für den Gebäudebestand sowie die maßvolle Erweiterung. Die mit Errichtung des südlichen Neubaus innerhalb des Klinikbereichs liegende Straße „Oberkälberstein“ wird als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen. Ergänzend werden Flächen für die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen angelegt.

Nachrichtlich werden der bestehende Sportplatz im Nord-Osten des Geltungsbereichs, die geplante Zufahrt zur Heizzentrale sowie der bestehende öffentliche Feld- und Waldweg zum Oberkälberstein dargestellt.

### 3.3.3 Festsetzungen zur Grünordnung

Ziel der Festsetzungen für den Außenbereich ist, die Freiraumnutzungen insbesondere die Spiel- und Sportangebote für die jungen Patientinnen und Patienten festzuschreiben und dabei die Anforderungen von Umwelt-, Naturschutz und Klimaschutz zu berücksichtigen. Das Klinikareal soll durch die Festlegung und Maßnahmen zu einem vielfältig nutzbaren Freiraum entwickelt werden, in dem Mensch, Tier und Pflanzen Lebensraum finden.

Zur Vermeidung von Eingriffen werden der Wald im Norden des Gebiets, die auf dem Grundstück vorhandenen großen Laubbäume, ein Großteil der Wiese südlich der Oberkälbersteinstraße und die Hecke an der östlichen Grundstücksgrenze erhalten und auch während der Bauzeit geschützt.

Als Ausgleich für die Eingriffe durch die Baumaßnahmen werden die sehr gärtnerisch gepflegten Grünflächen in artenreiche Kräuter- und Wiesenflächen umgewandelt und mit einheimischen Obstbäumen und Wildobst überstellt. Walnüsse begleiten dabei beidseitig die Oberkälbersteinstraße und markieren dadurch das Klinikgelände.

Die neu angelegten und festgesetzten Vegetationsflächen: Feldgehölz, Baumhecken, Hecken und Säume entsprechen dabei den vorgefundenen Vegetationstypen und werden mit den verbleibenden Vegetationsstrukturen vernetzt, so dass eine vielfältig und ökologisch hochwertige „Kleinlandschaft“ entsteht.

Der Großteil der landschaftsbildprägenden Wiese wird erhalten und durch ein Mähmanagement und dadurch Nährstoffentzug abgemagert und aufgewertet.

Die Neuansaat/Ergänzung von Wiesenflächen/Säumen erfolgt mit autochthonem Material durch Mähgutübertragung bzw. Saatgut der Herkunftsregion 18, s. Anlage 10.6.

Eine Artenliste mit zu verwendenden Gehölzen und Kletterpflanzen befindet sich im Anhang 10.6 der Begründung und wird Bestandteil des Grünordnungsplans.

Für den Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion werden im Osten, Westen und in der Mitte des Klinikareals Frischluftkorridore festgesetzt.

Da das Grundstück sehr stark von Norden nach Süden abfällt, werden für die Zufahrten und die Gebäudeeinbindung in die Landschaft Stützmauern notwendig. Stützmauern sind - je nach Höhe und statischem Erfordernis als Trockenmauer (aus lokalem oder regionalem Material: Dolomit, Kalkstein) oder als Gabionenmauer (Füllung mit entsprechendem Material Naturstein Dolomit, Kalkstein) auszuführen. Mauern, die im direkten Bezug zu Gebäuden stehen, können als Betonmauern ausgeführt werden. Alle Mauern sollen mit Kletterpflanzen begrünt werden, damit auch hier Lebensraum und Nahrung für Tiere geschaffen wird.

Um den natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten und die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu schützen, werden versiegelte Beläge auf das Mindestmaß reduziert. Alle weiteren Beläge, wie Parkplätze im Außenbereich müssen wasserdurchlässig angelegt werden.

Sollten Flachdächer gebaut werden, müssen diese als Ausgleich für die Bebauung extensiv begrünt werden, wobei das Substrat eine Höhe von mind. 15 cm haben muss, um eine dauerhafte Begrünung zu sichern. Sollte PV -Anlagen auf die begrüntten Dächer gesetzt werden, sind diese möglichst mit Begrünung zu kombinieren.

Unterbaute Flächen in den nicht mit Gebäuden überbauten Bereichen müssen intensiv begrünt werden, dabei muss die Substratstärke mind. 60 cm betragen.

Da sich die Klinik Schönsicht im stark geneigten Gelände befindet, ist aufgrund der Klimaveränderung immer häufiger mit flächenhaftem Abfluss bei Starkregen zu rechnen. Um Schäden an eigenen Gebäuden und an denen der Unterlieger möglichst zu vermeiden, muss für alle Baumaßnahmen, die einer Genehmigung unterliegen, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis durchgeführt werden. Für den Bereich „Süd“, der sich zwischen der Oberkälberstein Straße und der Zwingerstraße befindet, wurde dieser Überflutungsnachweis bereits geführt.

Um zu vermeiden, dass Hangwasser über die Wiese in Richtung der Unterlieger an der Zwingerstrasse läuft, wird hier oberhalb der vorhandenen und zu erhaltenden Böschungsmauer eine Wiesenmulde, die das Regenwasser bei Starkregen aufnehmen soll, festgesetzt. Diese Wiesenmulde wurde bereits im Überflutungsnachweise für den Südbereich gerechnet und ist ca. 15 bis 30 cm tief, besitzt einen Wasserrückhaltekörper aus Kies und wird zur Hangunterseite lehmgedichtet, damit das Wasser nicht durch die Böschung sickern kann. Durch die feuchte Ausprägung der Wiese reichert die Mulde den Lebensraum Wiese an und erhöht somit die Biodiversität der Vegetationsflächen.

Der Oberboden auf dem Baufeld muss vor der Durchführung der Baumaßnahme abgeschoben und dadurch gesichert werden. Eine Zwischenbegrünung ist festgesetzt.

Als Ausgleich für die Zerstörung von Nist-/Brutplätzen sind für Fledermäuse und Vögel Nist-/Brutmöglichkeiten in den neuen Gebäuden und im Außenbereich anzubringen. Die genauen Standorte sind mit einem Zoologen abzustimmen.

Um die Störung von Tieren durch Beleuchtung zu vermindern, dürfen nur warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2400 Kelvin verwendet werden, dabei sind Solarleuchten zu bevorzugen. Die Leuchten sind an die Bedarfszeiten der Klinik anzupassen und müssen dimmbar sein.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde sowohl für die Fläche zwischen Zwingerstraße und der Straße Oberkälberstein als auch die Fläche nördlich der Straße Oberkälberstein bereits entsprechend § 44 BNatSchG eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – saP von Fledermäusen, Vögeln und Eidechsen erstellt. Sie sind als Anlage 10.4.1 und 10.4.2 beigelegt.

Zur Sicherung der Belange des Schutzgutes Arten und Biotope ist eine Umweltbaubegleitung in allen Bauabschnitten erforderlich und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Um den Schutz des vorhandenen Baumbestands zu gewährleisten, müssen bei Bebauungen im Kronenbereich besondere Schutzmaßnahmen getroffen werden.

Weitergehende Erläuterungen finden sich in den Festsetzungen sowie im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung und des Bebauungsplans wird.

Die Bewertung des Bestands, die Ermittlung des Eingriffs und die Kompensationsberechnung sind beigelegt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Da der erforderliche Ausgleich nicht komplett innerhalb des Bebauungsplangebietes erfolgen kann, wurde in Abstimmung mit der UNB als externe Ausgleichsfläche die Entsiegelung eines Tennisplatzes und das Anlegen einer Streuobstwiese festgelegt. Es werden 9 Obstbäume gepflanzt.

Die Maßnahme erfolgt in der Gemeinde Piding, Gemarkung Piding 099941, Flurnummer 1615.

### **3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden, da die Klinik Schönsicht bereits seit Jahrzehnten am jetzigen Standort besteht und im Falle einer Verlagerung die notwendige Infrastruktur an anderer Stelle vollständig neu errichtet werden müsste. Aufgrund der spektakulären Lage ist die Klinik zudem überregional bedeutsam und als Botschafterin für die Region anzusehen, da sie den jungen Patienten und deren Eltern die Einzigartigkeit der umgebenden Landschaft vermittelt.

Die gegenständliche Planung nutzt in diesem Sinne die vor Ort vorhandenen Erweiterungs- und Nachverdichtungspotenziale aus und sichert eine nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung des bestehenden Standorts.

## **4 Maßgebliche Gründe für die Abwägung**

Alle wesentlichen Bedenken, Hinweise und Anregungen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden in der Planung berücksichtigt. Lediglich der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Beschränkung der Höhe der internen Fußwegebeleuchtung konnte aus rein technischen Gründen bei solar betriebenen Leuchten nicht entsprochen werden. Der Forderung der Unteren Naturschutzbehörde, für den Bereich nördlich der Straße „Oberkälberstein“ eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellen, wurde entsprochen. Die Erkenntnisse daraus wurden in die Begründung und den Umweltbericht eingearbeitet.

## 5 Erschließung

### 5.1 Straßenerschließung

Die Straßenerschließung erfolgt über die Ortsstraßen „Zwingerstraße“ und „Oberkälberstein“. Die Straße „Oberkälberstein“ soll im Zuge der Erweiterung im Klinikbereich als verkehrsberuhigte Zone (30 km/h) ausgeschildert werden.

Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen bzw. ein Ausbau der vorhandenen Straßenerschließung sind/ist nicht geplant.

### 5.2 Wasserversorgung, Löschwasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch einen bestehenden Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Bischofswiesen sichergestellt.

Zur Löschwasserversorgung sind grundsätzlich zwei Hydranten im näheren Umkreis vorhanden, die jedoch auf der gleichen Hauptleitung liegen. Setzt man nur einen Hydranten an, so stehen 1.122,5 l/min bzw. 67,35 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Erforderlich sind 96 m<sup>3</sup>/h für die Zeitdauer von 2 Stunden.

Um einen Löschwasserengpass zu vermeiden kann auch das ganzjährig im Betrieb befindliche Schwimmbecken im Erdgeschoss des Hauptgebäudes angesetzt werden (rechts blau umrandet). Der Raum mit dem Becken ist erdgeschossig von der Südseite über große Türöffnungen zu betreten.

Das Becken hat eine Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> bei einer mittleren Tiefe von ca. 1,0 Meter ( $\cong$  ca. 50 m<sup>3</sup>).

Während der Gesetzgeber keine Vorgaben für die „ausreichende“ Löschwasserversorgung macht, wird in der Regel das DVGW-Arbeitsblatt W 405 als Grundlage genommen hieraus ergibt sich eine geringe „Fehlmenge“ von ca. 7,3 m<sup>3</sup> Löschwasser.

Bei weiteren Erschließungsplanungen ist das vorgenannte Arbeitsblatt verbindlich anzuwenden. Die Abstände der Hydranten richten sich dabei nach der Empfehlung der AGBF (Arbeitsgemeinschaft der Leiterinnen und Leiter der Berufsfeuerwehren).

Die örtliche zuständige Feuerwehr Bischofswiesen kann das Plangebiet nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen.

Diese Tatsache wird bei den weiteren baulichen Planungen durch eine Erhöhung des Sicherheitsstandards, wie z. B. eines zweiten baulichen Rettungsweges (notwendige Treppen), ggf. Erhöhung der Feuerwiderstandsdauer der Bauteile, ggf. frühzeitige Alarmierung durch Brandmeldeanlagen, im Einzelfall in den jeweiligen Brandschutznachweisen der angedachten Bebauungen Berücksichtigung finden.

### 5.3 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt zukünftig über das sich in Aufbau befindende Trennsystem. Der Bestand entwässert derzeit in den vorhandenen Mischwasserkanal.

### 5.4 Oberflächenwasser

Der Bestand entwässert derzeit in den vorhandenen Mischwasserkanal.

Die Oberflächenwasserentsorgung im gesamten Geltungsbereich soll zukünftig ebenfalls über das sich in Aufbau befindende Trennsystem erfolgen. Dabei ist grundsätzlich einer Regenwassernutzung und dabei Rückführung in den natürlichen Kreislauf, sowie Versickerung von Überschusswasser Vorrang zu gewähren.

Um den Oberflächenwasseranfall gering zu halten, sind die befestigten Flächen auf ein Mindestmaß zu reduzieren und dabei möglichst wasserdurchlässig zu befestigen. Beides wird als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Im Rahmen der Baugenehmigung für Teile der geplanten Erweiterungsbauten wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept entwickelt, das neben geeigneten Rückhaltungen und Regenwassernutzung eine Versickerung über Sickermulden mit Anschluss jeweils eines Überlaufs an den Regenwasserkanal vorsieht. Um Schäden an eigenen Gebäuden und an denen der Unterlieger möglichst zu vermeiden, muss für alle Baumaßnahmen, die einer Genehmigung unterliegen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis durchgeführt werden. Für den kompletten Südteil des Bebauungsplans: zwischen Oberkälbersteinstraße und Zwingerstraße wurde dieser bereits erarbeitet und liegt der Gemeinde Bischofswiesen vor.

Diese Maßnahmen reduzieren künftig den sonst üblichen Oberflächenwassereintrag in das Trennsystem aus diesem Bereich erheblich.

## **5.5 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt über das vor Ort bestehende Drei-Tonnen-System. In der Planung sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des ZAS (Zweckverband Abfallverwertung Südostbayern) zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

## **6 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans**

### **6.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen**

Die vorliegende Planung hat lediglich Auswirkungen auf den gegenständlichen Geltungsbereich. Da keine zusätzlichen Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen der Infrastruktur vorgesehen sind, ergeben sich für die umgebende Bebauung keine bauplanungsrechtlichen Änderungen.

### **6.2 Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können als gering eingestuft werden, da durch die geplanten Erweiterungen die Kleinteiligkeit der bestehenden Bebauung erhalten und weitergeführt wird. Zusätzlich tragen folgende Maßnahmen zur Minimierung dieser Auswirkungen bei:

- Konzeptionelle Reglementierung der Erweiterungsbauten
- Reduzierung oberirdischer Stellplätze
- Erhalt des Landschaftsbildes durch Einbettung der Erweiterungsbauten in die vorherrschenden topografischen Verhältnisse
- landschaftstypische Elemente, wie Feldgehölze, Obstwiesen, offene Wiesen und mit Spalierobst und Kletterpflanzen begrünte Fassaden binden das Areal in die bestehenden Landschaftsstrukturen ein

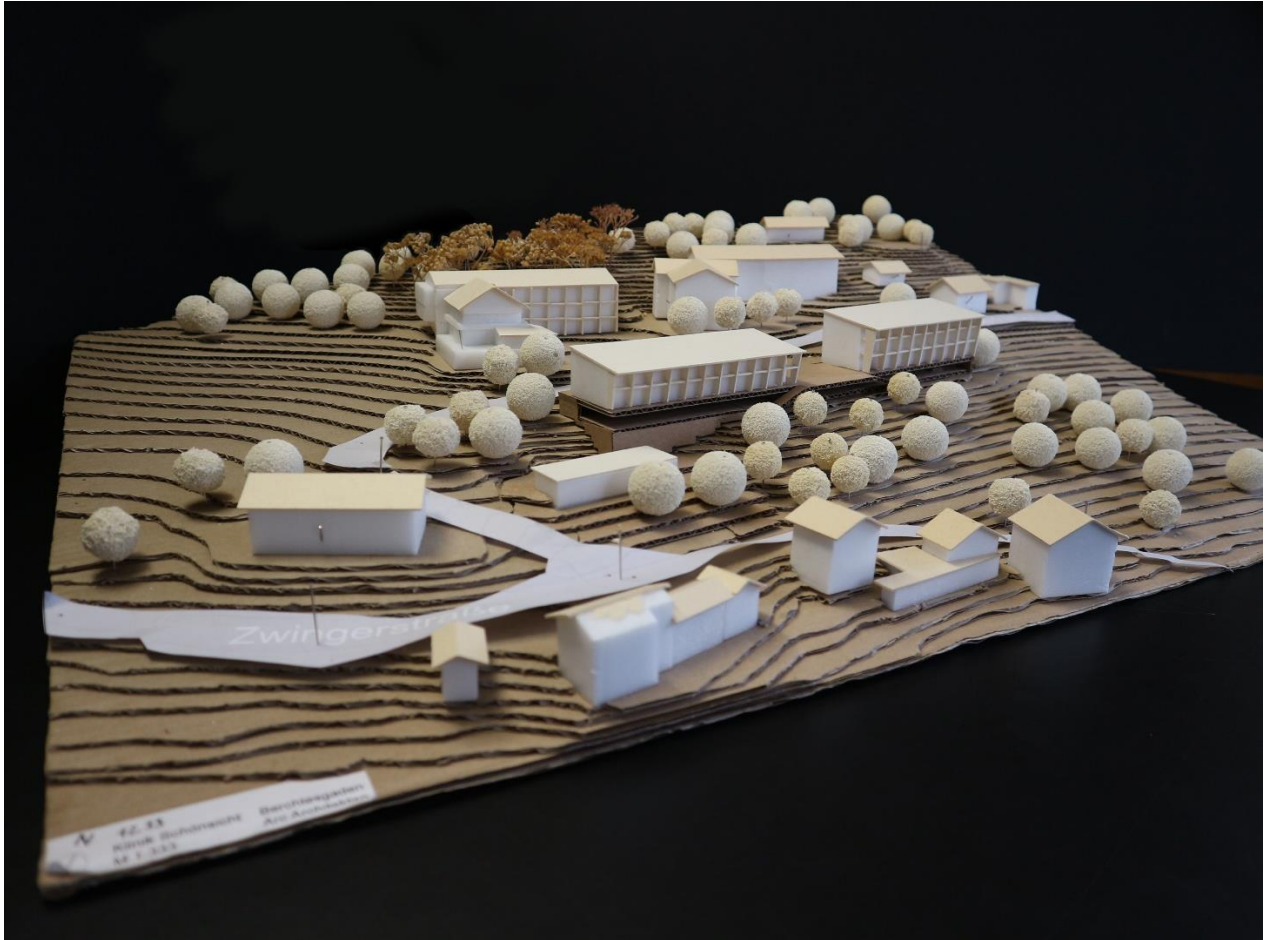


Abbildung 3: Modellfoto zur Visualisierung der Einbindung in die Landschaft

### 6.3 Auswirkungen auf die begrenzt belastbare Straßenerschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die damit verbundene maßvolle Erweiterung des Klinikbetriebs hat geringe Auswirkungen auf die vorhandenen Straßenerschließungsanlagen. Der Zielverkehr durch Pkws (Patienten, Besucher) wird zwar zunehmen, jedoch konzentrieren sich die Parkbewegungen zukünftig weitgehend auf die geplante Tiefgarage, so dass etwaige Verkehrsbehinderungen und -gefährdungen durch ausparkende und wendende Fahrzeuge auf der engen Straße „Oberkälberstein“ künftig fast gegen Null reduziert werden können.

Durch die Aufstockung der Patientenzahlen wird der Bedarf an Warenzulieferungen steigen. Insofern wird sich zwar die Frequenz der Lieferungen geringfügig erhöhen, jedoch ist und bleibt die Größe der Fahrzeuge bereits durch die vorhandenen Dimensionen von Zuwegen und Wendemöglichkeiten begrenzt.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse im Plangebiet und entlang der Zufahrten zum Plangebiet ist eine Verbreiterung der Zufahrten ohne großen bautechnischen Aufwand mit Stützmauern o.ä. Konstruktionen kaum möglich. Diese Konstruktionen würden einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild des exponierten Hanges darstellen. Zudem sind die Grundstücksverhältnisse schwierig, da die bestehenden Gebäude die wenigen ebenen Flächen ausnutzen und, zumindest teilweise, sehr nahe an die vorhandenen Straßen heranreichen, so dass eine Verbreiterung schwierig bis unmöglich ist. Die Gemeinde plant im gegenständlichen Bereich aktuell eine Umstellung von Mischkanalsystem auf Trennsystem. Im Zuge dieser Baumaßnahmen werden maßvolle Anpassungen der Straßenbreiten, die keine erheblichen Eingriffe in das Landschaftsbild darstellen und keinen unverhältnismäßigen Aufwand erfordern, geplant. Diese Planungen sind derzeit noch nicht abgeschlossen.

Mögliche Defizite hinsichtlich eines nicht ausreichenden Ausbauszustandes der Straßen bezogen auf die geltenden Vorschriften zur Ausgestaltung der Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden durch einen erhöhten Sicherheitsstandart der Brandschutzmaßnahmen bei Neubauten ausgeglichen (sh. auch Pkt. 5.2.).

## 6.4 Auswirkungen durch Lärm

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „SO Klinik Schönsicht“ durch die Gemeinde Bischofswiesen wurde durch die IFB Eigenschenk GmbH ein schalltechnisches Gutachten Nr. 3231477 mit Datum vom 30.11.2023 erstellt.

Dabei wurde eine Schallausbreitungsberechnung zur Prognose der Schallimmissionen, welche durch den Gesamtbetrieb (Bestand inklusive Erweiterung) der Klinik Schönsicht in 83471 Bischofswiesen hervorgerufen werden können, durchgeführt. Es handelt sich um eine detaillierte Prognose im Sinne der TA Lärm. Die Ausbreitungsberechnung wurde entsprechend den Regelungen der DIN ISO 9613-2 durchgeführt. Die gewerbliche Vorbelastung aus der östlich gelegenen Gaststätte mit Außenbereich wurde ebenso berücksichtigt.

Die prognostizierten Beurteilungspegel im Bereich der schutzwürdigen Bebauungen außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs wurden mit den zulässigen Immissionsrichtwerten nach TA Lärm bzw. den Orientierungswerten nach DIN 18005 verglichen, um die schalltechnische Verträglichkeit des geplanten Vorhabens sowie das Erfordernis aktiver Schallschutzmaßnahmen zu prüfen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Anlage 4 des Gutachtens dargestellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der schalltechnischen Vorbelastung hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen aus dem Betrieb der Klinik keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwertanteile nach TA Lärm an den Fassaden der schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

An den schutzwürdigen Bebauungen innerhalb des Geltungsbereichs können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um maximal 1 dB durch den Bolzplatz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Geringfügige Überschreitungen der TA Lärm um maximal 1 dB liegen aus gutachterlicher Sicht innerhalb des Toleranzbereichs der Prognoseunsicherheit und können gemäß Nr. 3.2.1 der TA Lärm geduldet werden. Zur Vermeidung möglicher Spitzenpegelüberschreitungen an den südlich gelegenen, betriebsfremden schutzwürdigen Bebauungen durch das nächtliche „Türenschiagen“ auf der Parkfläche an der „Zwingerstraße“ sollte die Nutzung dieser Parkfläche auf den Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt werden.

Im Tagzeitraum ist durch das Entlüftungsgeschall des Betriebsbremssystem der anliefernden Lkws der Küche (maximal 7,5 to) eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach Nr. 7.4 der TA Lärm um bis zu 1 dB nicht gänzlich auszuschließen. Aufgrund der niedrigen Frequentierung der Lkw-Bewegungen ist dies aus gutachterlicher Sicht tolerierbar.

Die Spitzenpegel liegen ebenso bei nächtlichem Türenschiagen auf den oberirdischen Parkflächen sowie der Tiefgarage teilweise über den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichtshofes in Baden-Württemberg aus dem Jahr 1995 (Az. 3 S 3538/94) rufen Stellplätze, deren Zahl dem durch die baurechtlich zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf entspricht, auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, unzumutbaren Störungen hervor und sind somit hinzunehmen. Dies gilt nach dem Beschluss insbesondere für die Maximalpegel. Zudem sind im vorliegenden Fall nur vereinzelt Fahrbewegungen im Nachtzeitraum zu erwarten. Aus gutachterlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen zu ergreifen.



Das Ergebnis der Prognoseberechnung zeigt, dass auf Grundlage der gewählten Berechnungsannahmen eine schalltechnische Verträglichkeit der geplanten Erweiterung und Modernisierung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „SO Klinik Schönsicht“ mit der benachbarten städtebaulichen Nutzung gegeben ist.

## II. UMWELTBERICHT

### 1. Einleitende Angaben

Nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 2a BauGB ist für Bebauungspläne die Erstellung eines Umweltberichts obligatorisch. Der Umweltbericht enthält gemäß Anlage 1 zum § 2a BauGB Angaben zu Schutzgütern und zu umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, beschrieben und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind für den Umweltbericht insbesondere die Naturschutzgesetze, das Bodenschutzgesetz sowie die Immissionsschutz- und Wassergesetzgebung relevant.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Das Grundstück liegt nördlich und südlich der Straße „Oberkälberstein“ und an der Zwingerstraße, Luftlinie ca. 3 km südöstlich des Ortszentrums von Bischofswiesen in direkter Nähe der Gemeindegrenze zu Berchtesgaden.

Es ist über die Zwingerstraße und die Straße Oberkälberstein erschlossen.

Nördlich grenzt Wald an, westlich und östlich grenzen Grünland bzw. Bebauung an. Die Fläche liegt in einem relativ stark zersiedelten Bereich.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1795/2, 1795/3, 1799/5 (teilweise), 1799/6, 1799/11, 1980/4 (teilweise), 1980/2, 1981/7; außerdem Straße bzw. Weg: 1799/7, 1980/9, zusammen ca. 2,3 ha.



Abbildung 4: Lage des Planungsgebietes Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Wie in der Begründung des GOP dargestellt, soll die Klinik Schönsicht über die im geplanten „Sondergebiet Klinik“ vorgesehenen Baumaßnahmen für die nächsten Jahrzehnte durch Schaffung der baurechtlichen Grundlagen für maßvolle Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen auf eine stabile Basis gestellt werden, um den Fortbestand des Standortes langfristig zu sichern.

Die Klinik hat aktuell Kapazitäten für 68 Patienten und insgesamt 103 Betten. Konkret ist geplant, mit den Baumaßnahmen die Anzahl der Betten auf 195 (Steigerung um 89 %) sowie die Patientenzapazität auf 121 (Steigerung um 78 %) zu erhöhen, um eine zukunftsfähige Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu erreichen.

Dazu werden zum einen südlich der Straße Oberkälberstein zwei Neubauten sowie eine Heizzentrale angeordnet.

Die Straße Oberkälberstein soll in diesem Bereich als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden.

Zum anderen sollen Anbauten an die bestehenden Hauptgebäude ermöglicht werden, um den Bestand sinnvoll nachzuverdichten und bestehende Strukturen zu verbessern und neue Synergieeffekte im täglichen Klinikablauf zu entwickeln.

Mit der Verwendung von Photovoltaikanlagen in den neuen Dachflächen und dem Einbau einer zentralen Heizungsanlage basierend auf erneuerbaren Energien wird dem Klimaschutz Rechnung getragen.

Die Anzahl der Pkw-Stellplätze wird auf insgesamt 92 Stück erhöht, 60 davon werden flächensparend in einer Tiefgarage im Untergeschoss der Neubauten errichtet.

Die Freiräume thematisieren und ergänzen vorgefundene Elemente der Kulturlandschaft: Gehölz, Baum und Wiese.

Dabei stehen die Freiraumnutzungen insbesondere die Spiel- und Sportangebote für die jungen Patientinnen und Patienten im Fokus.

Gleichzeitig sollen die vorhandenen Lebensräume soweit möglich erhalten bzw. aufgewertet werden. Ist die vorhandene Vegetation nicht zu erhalten, wird diese weitestmöglich nach dem Bau wiederhergestellt. Bei der Neuanlage von Vegetationsflächen stellt dabei die Vernetzung der einzelnen Lebensräume, durch Erhöhung der Randzonen/Überschneidungszonen ein Thema dar. Die vorhandenen Grünflächen sollen langfristig ökologisch aufgewertet werden. Die versiegelten Flächen werden minimiert.

Ein Teil der Fassaden der neuen Gebäude wird begrünt und erweitert damit das Lebensraumangebot. Auch werden in die Gebäude und in die Freiflächen Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel integriert. Da das Gelände sehr große Höhenunterschiede aufweist, müssen Stützmauern gebaut werden. Dies soll im Großteil mit Gabionen erfolgen, die begrünt werden und auch von Kleintieren besiedelt werden können.

So soll auf dem Gelände der Klinik Schönsicht ein Mosaik aus verschiedensten Lebensraumtypen entstehen, in dem die Kinder die umgebende „Natur“ vielfältig erleben können.

Die klimatische Ausgleichsfunktion des Klinikareals wird durch die Wiederherstellung der westlichen und östlichen Gehölzstrukturen und die Lücke zwischen den beiden südlichen Erweiterungsbauten, „den Landschaftsbalkon“ langfristig gewährleistet.

Für das gesamte Klinikareal wird ein Regenwasserkonzept erarbeitet, in dem die Rückführung des Regenwassers in den natürlichen Kreislauf höchste Priorität besitzt. Alles nicht der direkten Versickerung bzw. Regenwassernutzung zugeführte Wasser soll in Rigolen versickert werden. Die vorzusehenden Notüberläufe sind an Regenwasserleitungen (RW) (in Planung) anzuschließen. Ist der Baugrund nicht versickerungsfähig, ist das Wasser ebenfalls an die RW Leitungen anzuschließen.

Mulden an den Hangunterseiten nehmen bei Starkregen auch das Oberflächenwasser der Hänge auf und schützen die Unterlieger vor dem abfließenden Regenwasser.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan.

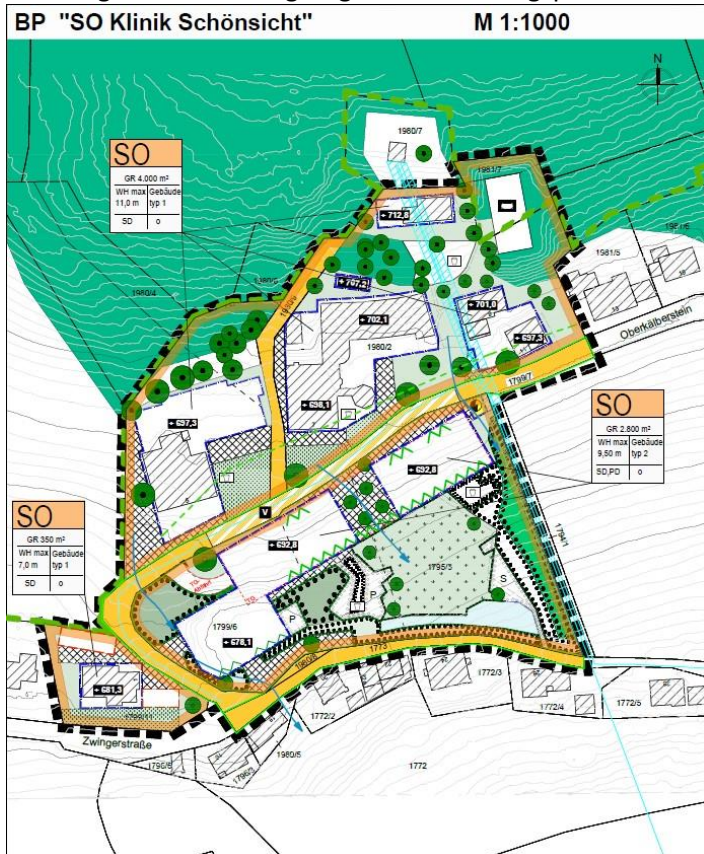


Abbildung 5: Bebauungsplan Stand 12.03.2024

Wesentliche Festsetzungen sind:

- Festsetzung als Sondergebiet Klinik in drei Bauquartieren
- Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche innerhalb der Bauquartiere mit Gebäudetypen und festgelegter maximaler Wandhöhe (statt GRZ-Festlegung)
- Festsetzung des Straßenabschnitts der Oberkälbersteinstraße, der direkt zwischen den Klinikbauten liegt, als verkehrsberuhigter Bereich
- Festsetzung oberirdischer Stellplätze als versickerungsfähige Flächen, überbauter Stellplätze und Erschließungsflächen als Asphalt- oder Pflasterflächen
- Ausgleichsflächen (intern und extern)
- Erhalt des Waldbestandes im Norden und des linearen Feldgehölzes im Osten sowie prägender Einzelbäume
- teilweiser Erhalt der Wiesenflächen
- Neuanlage von wärmeliebenden Säumen
- Fassadenbegrünung an den Neubauten
- Nutzung und Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort

## 1.2 Bestehende Umweltziele und deren Berücksichtigung bei der Planung

Es folgt eine Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden. Relevant sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Wassergesetze und das Bundesbodenschutzgesetz. Außerdem Aussagen aus den übergeordneten Planungen.

Für das Planungsgebiet liegen folgende relevante Unterlagen vor:

- LEP
- Alpenplan
- Regionalplan Südost Oberbayern
- Schutzgebiete Naturschutz und Arten
- Biotopkartierung
- Waldfunktionsplan
- Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (derzeit in Auslegung)
- Artenschutzrechtliche Berichte (saP- Süd und Nord) zu den geplanten Bauvorhaben

Im Folgendem eine Zusammenfassung der wesentlichen Aussagen:

#### **LEP**

Die betroffene Fläche liegt im Alpenplan in der gelb dargestellten Zone A (Anhang 3 zu 2.3.3 des LEP). Der Alpenraum soll so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben, seine Funktion als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können. Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

#### **Alpenplan:**

Zur Ordnung der Verkehrserschließung im Alpenraum werden Zonen bestimmt. Der besiedelte Bereich um Bischofswiesen und der gesamte südliche Bereich des Gemeindegebietes liegt innerhalb der Zone A. Diese ist grundsätzlich für die in 2.3.3. genannten Verkehrsvorhaben geeignet.

#### **Regionalplan:**

Der Regionalplan Südostoberbayern (Stand: 30.05.2020) konkretisiert die Inhalte des LEP. Laut Regionalplan liegt die Fläche des Bebauungsplans im **Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 02: Untersberg und Randbereiche östlich Berchtesgaden**.

#### **Schutzgebiete** (Quelle: FIN-Web, am 14.7.2023)

Das Planungsgebiet liegt im **Biosphärenreservat Berchtesgadener Land** innerhalb der **Entwicklungszone (3)**. Die Waldflächen im nördlichen Geltungsbereich und der nördliche Teil des bestehenden Sportplatzes liegen innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes „Rostwald/Stanggaß“** (ID: LSG-00383.01).

Die Fläche liegt nicht innerhalb des Nationalparks, nicht innerhalb eines Vogelschutzgebietes, nicht innerhalb eines Naturschutzgebietes und nicht innerhalb einer ABSP-Fläche.

#### **Biotopkartierung:**

Im Gebiet liegen keine Flächen, die in der Biotopkartierung erfasst wurden, das angetroffene Grünland weist nicht die Artenzusammensetzung auf, durch die die Flächen nach Art. 23 BayNatSchG geschützt wären (Kartierung am 16.6.2023 nach Vorgaben des Bestimmungsschlüssels für Flächen nach §30 BNatSchG/ Art. 23 BayNatSchG 4/22 durch die Planverfasser).





Abbildung 6: Biotopkartierung und Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“

Quelle: Bayernatlas © Bayerische Vermessungsverwaltung

#### **Naturräumliche Einheiten und Potentielle natürliche Vegetation:**

Die Fläche liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit Berchtesgadener Alpen und in der Untereinheit Berchtesgadener Becken.

Potentielle natürliche Vegetation: Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tannen-Buchenwald; örtlich mit Blaugras-Buchenwald sowie punktuell auch Alpendost-Tannenwald

#### **Waldfunktionsplan:**

Der Wald nördlich der Straße Oberkälberstein ist in der Waldfunktionskarte als Erholungswald dargestellt.

Quelle: Waldfunktionsplan Landkreis Berchtesgadener Land, Stand 1999

#### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (derzeit in Auslegung)**

Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes entwickelt. Im FNP ist das Gebiet als Sondergebiet Nr. 11 ausgewiesen (sh. Abb. 2).

#### **Artenschutzrechtliche Berichte (saP) zu den geplanten Bauvorhaben**

Für die Bereiche südlich und nördlich der Straße Oberkälberstein wurden im Eingriffsbereich bereits saP durchgeführt. Ergebnisse siehe unter Schutzgut Arten.

## **2. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands und Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung vor Ort und Auswertung einschlägiger Kartenwerke und Fachinformationen. Auch die Ergebnisse der eigens erstellten Fachgutachten (artenschutzrechtliche Berichte (saP), Bodengutachten) fließen hier ein.

## 2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

### Bestand:

Im Gebiet kommen keine kartierten Biotope vor. Die südexponierten Wiesen- und Rasenflächen südlich der Straße Oberkälberstein wurden am 16.6.2023 (mittags, Wetter: sonnig bis wolkig, ca. 24 °C) nach der vorgegebenen Methode des Bestimmungsschlüssels der Biotopkartierung in Streifbegängen untersucht: keine der Flächen erfüllt die Kriterien für den Schutz nach Art. 23 BayNatSchG.

Ergebnisse der beiden saP: Weder für Fledermäuse noch für Vögel und Zauneidechsen stellt sowohl das Areal südlich als auch nördlich der Straße Oberkälberstein im Eingriffsgebiet einen Lebensraum von übergeordneter Bedeutung dar. Nachweise aktiver Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden nicht festgestellt. Die Begehungen für die beiden SaP fanden an folgenden Terminen statt:

Südlicher Teil: 16.06.2023 (15:00-16:00), 19.06.2023 (9:00-12:00), 21.06.2023 (9:00-10:00), 22.06.2023 (16:00-17:00), 23.06. (13:00-14:00);

Nördlicher Teil: 15.09.2023 (07:00-11:00), 16.09.2023 (9:00-12:00), 18.09.2023 (9:00-12:00), 19.09.2023 (15:00-18:00)

Alle Begehungen erfolgten bei guter Witterung, nie bei Niederschlag; eine klassische Revierkartierung singender Vogelindividuen in der Morgendämmerung war aufgrund der Fokussierung auf potentielle Nistplätze in den Eingriffsbereichen nicht erforderlich. Vielmehr wurde die allgemeine Arealnutzung zu verschiedenen Tageszeiten beobachtet. An allen genannten Daten wurde neben der Verfolgung der Vogelaktivität auf die Anwesenheit von Eidechsen geachtet (plus Kontrolle der Reptilienmatten), sowie potentielle Spaltenquartiere auf übertagende Fledermäuse hin kontrolliert

Eine Begehung bzw. stationäre Erhebung mittels Detektor wurde nicht vorgenommen, da Fledermäuse die vorhandenen Strukturelemente (v.a. den Kronenraum der Baumbestände) zweifellos als Jagdgebiet nutzen. Die Veränderungen in diesen Räumen durch die Bautätigkeiten ist zu vernachlässigen, eine uneingeschränkte nächtliche Nutzung kann während der gesamten Bauphase angenommen werden.

Unabhängig davon wurde im Sommer 2023 im Bereich der vorhandenen Waschbetontreppe zur sog. Watzmandisco auf der Fläche südlich der Straße Oberkälberstein eine Zauneidechse gesichtet. In diesem Bereich wird von einer Betroffenheit ausgegangen. Im März 2024 wird dieser Bereich durch einen Reptilienzaun für aus den Winterquartieren zurückwandernde Individuen blockiert (Absprache mit der UNB), sodass im Zuge der dortigen Bauarbeiten keine Gefährdung vorliegen dürfte. Die gleiche Maßnahme wird für die nördlich der Zwingerstraße gelegene Natursteinmauer angewendet..

Im Bereich nördlich der Straße Oberkälberstein ist aufgrund der Bewaldung/Beschattung nicht von einer Betroffenheit auszugehen (kein Zauneidechsenvorkommen zu erwarten).

Falls sich diese Maßnahmen nicht als ausreichend erweisen, um Verbotstatbestände gem. §44 BNatSchG auszuschließen, wird die UNB zugezogen.

### Bestehende Nutzung:

Das Gelände wird bereits seit vielen Jahren als Reha-Klinik für Kinder genutzt. Neben den bestehenden Gebäuden, die der Übernachtung, dem Aufenthalt und als Mensa dienen, gibt es eine Turnhalle und eine Schwimmhalle. In den Gebäuden sind Räume für Therapien und auch für die Verwaltung enthalten. Die vorhandenen Gebäude werden erhalten und saniert.

In den Freiflächen gibt es einen geschotterten Sportplatz und mehrere Spielplätze, die über befestigte schmale Wege miteinander verbunden sind.

Die Flächen zwischen den Gebäuden sind gärtnerisch genutzte Freianlagen mit Rasen und Ziersträuchern unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit. Außerdem gibt es einzelne markante Bäume wie z.B. die beiden Buchen östlich des Hauptgebäudes Hausnr. 7 und eine Walnuss westlich Haus Rosetti. Diese Bäume werden erhalten.

Sehr wertvolle alte Bäume sind auch nördlich Haus Rosetti (Hausnr. 5) anzutreffen: mehrere alte Sommerlinden, Douglasie, Berg-Ahorn, auch sie werden erhalten. Zum Schutz des Berg-Ahorns, der nah am geplanten Neubau am Haus Rosetti liegt, sind Schutzmaßnahmen und Umweltbaubegleitung erforderlich.

Die Stellplatzbereiche am Haus Rosetti sind durchlässig mit Rasengittersteinen befestigt, ansonsten sind die Verkehrsflächen gepflastert. Die Zufahrt zum Wasserbehälter, der nördlich des Plangebietes liegt, ist bis zum westlichen Zugang zum Gebäude Hausnr. 7 asphaltiert, oberhalb als Schotterweg ausgebildet. Dieser Weg ist auch ausgewiesener Wanderweg.

Unterhalb des (inzwischen gefällten) Wäldchens liegt ein geschotterter Parkplatz.

Nördlich der Gebäude grenzt direkt Wald an, dieser wird von den Arten Tanne, Fichte, Buche und Berg-Ahorn dominiert und weist durchgängig einen artenreichen standortgerechten Unterwuchs ohne Anzeichen von Übernutzung auf. Es handelt sich um einen mittelalten bis alten Bestand. Im Wald unterhalb des Sportplatzes ist viel Ilexnaturverjüngung anzutreffen. Beide Flächen liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Rostwald/Stanggaß. Sie werden unverändert erhalten.

Der Bereich südlich der Straße Oberkälberstein wurde durch Fällarbeiten im Spätwinter 22/23 bereits verändert. In die Bilanzierung geht der Ursprungszustand ein. In der Kurve im Westen (ehemaliger Steinbruch) war ein kleines Wäldchen - aus Naturverjüngung - entstanden, mit folgenden Baumarten anzutreffen: Spitz- und Berg-Ahorn, Robinie, Rot-Fichte, Vogel-Kirsche, Hainbuche, Gemeine Esche, Rosskastanie, Hasel, Sal-Weide. Der Unterwuchs ist noch vorhanden: Kratzbeere, Brombeere, Knöterich. Im Bereich des ehemaligen Spielplatzes wurden mittelgroße Berg-Ahorne und ein Haselgebüsch gefällt.

Rasen und Wiesenflächen:

Die Rasenflächen unterhalb der Straße bis zu den Spielbereichen werden häufiger gemäht (Rasenmäher) und sind relativ artenreich, aber ebenfalls nicht geschützt.

Die angetroffenen Arten sind den Artenlisten im Anhang 10.5 zu entnehmen.

Die Wiese in steiler Hanglage wird von hohen, dichtwachsenden Gräsern dominiert, in einer etwas ebeneren Fläche im mittleren Bereich kommen mehr Krautarten dazu. Sie können nicht als extensives Grünland gemäß Art. 23 BayNatSchG angesprochen werden.

In der Wiese stehen einzelne Obstbäume, alle in relativ schlechtem Vitalitätszustand.

Im unteren Bereich der Wiese wurde eine Thujenreihe gefällt, in deren (ehemaligem) Schattenbereich eine gestörte, von Brombeeren und Brennnesseln geprägte artenarme Saumzone anzutreffen ist.

Unterhalb der Saumzone an der Straße befindet sich eine ca. 70 cm hohe Mauer aus großen Natursteinen mit einem angeflogenen Bewuchs aus Pfaffenhütchen, Vielblütiger Rose und Hasel.

Ein markantes, landschaftsbildprägendes Feldgehölz / Baumhecke ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze anzutreffen. Es handelt sich um einen angepflanzten ca. 30-50 Jahre alten Bestand, der folgende, nur zum Teil einheimische Arten aufweist: Schwarz-Kiefer, Spitz- und Berg-Ahorn, Rot-Fichte, Lärche, im Unterwuchs: Deutzia, Schneebeere, Vielblütige Rose, Brombeere, Cotoneaster, Hasel, Vogelbeere, Trauben-Eiche. Die Lärche im Bereich der „Kinderdisco“ weist eine schlechte Vitalität auf.

Unterhalb der Kinderdisco erweitert sich diese Baumhecke zu einer dichten flächigen Strauchhecke mit überwiegend nicht einheimischen Arten.

Die Zuordnung der angetroffenen Einheiten zu den Einheiten der Biotopwertliste wurde mit der UNB und der Forstbehörde abgestimmt.

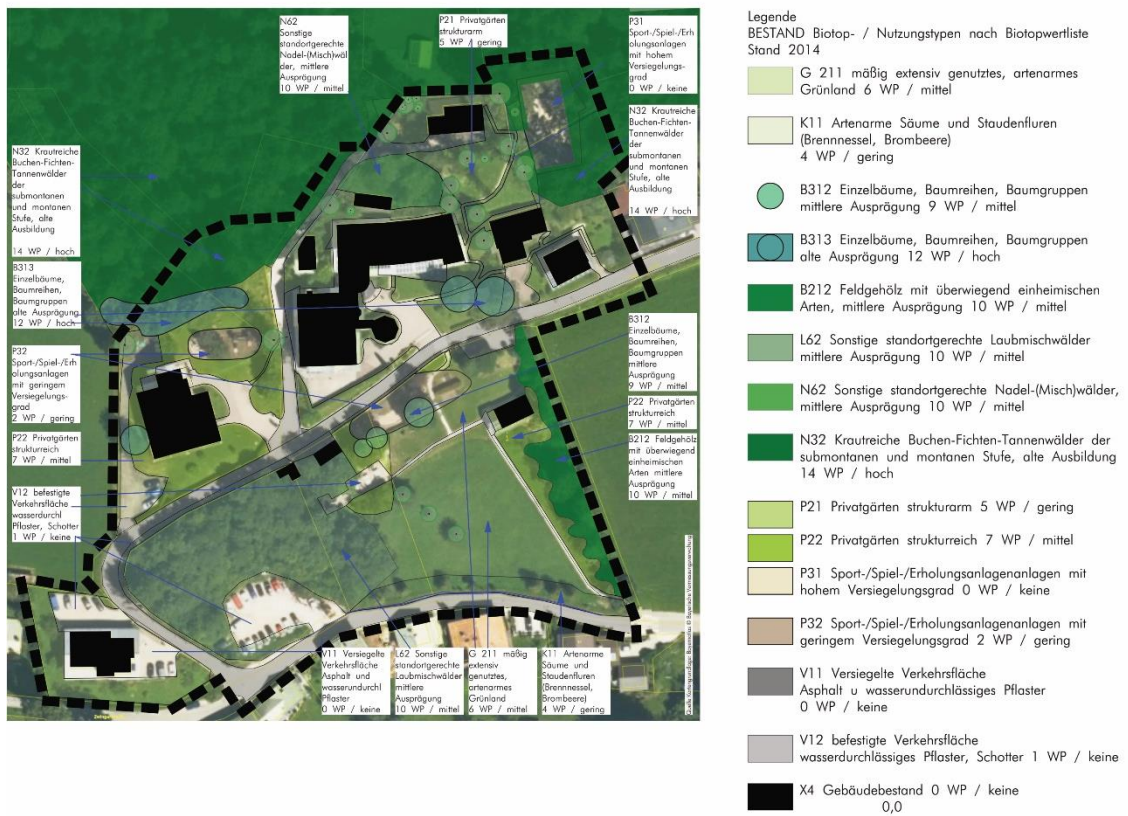


Abbildung 7: Bestand im Luftbild

### Bewertung

Die hochwertigsten Bestände sind die Waldbereiche im Norden und die bestehenden markanten Einzelbäume.

Alle hochwertigen Bestände werden ohne Beeinträchtigung erhalten, für Einzelbäume nah am Baufeld werden Schutzmaßnahmen durchgeführt, um diese ohne Beeinträchtigung zu erhalten.

Alle anderen Bestände sind von mittlerer bis geringer Wertigkeit.

Befestigte und versiegelte Flächen sind ohne Wert.



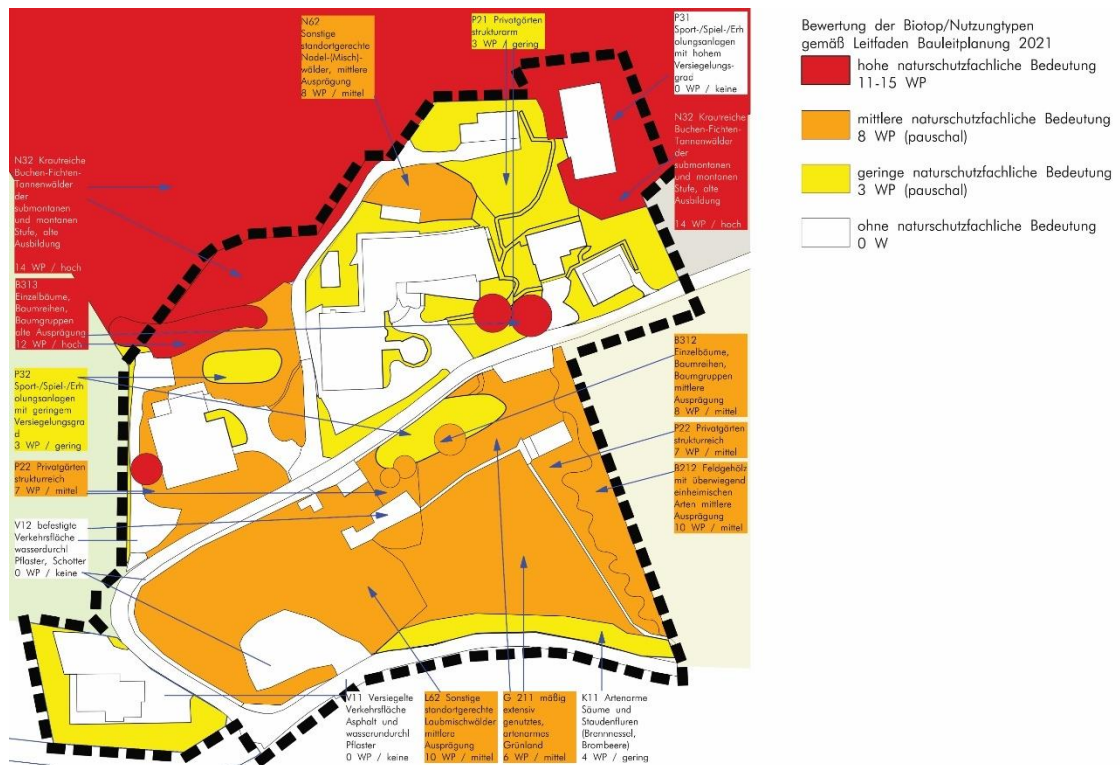


Abbildung 8: Bestandsbewertung – Wertigkeit

Mit Ausnahme einer unter 10 m<sup>2</sup> großen hochwertigen Fläche sind vom Eingriff nur Flächen mittlerer und geringer Wertigkeit betroffen.



Abbildung 9: Überlagerung Eingriffsintensität und Bestandsbewertung

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung müsste der Klinikstandort kurzfristig aufgegeben werden, da eine Ertüchtigung der Bestandsgebäude den Betrieb der Klinik allein nicht sichern kann.

Der gerodete Wald würde sich aus den noch verbliebenen Wurzelstöcken als Stockausschlag wieder entwickeln, die in diesem Bereich eingewanderten Neophyten (Drüsiges Springkraut) würden sich ungehindert auch in angrenzende Flächen verbreiten. Eine Aufgabe der Mahd in den Wiesen- und Rasenflächen würde zur Verbuschung führen. Die Flächen würden sich langfristig zu Wald entwickeln - was dem Zustand der Fläche vor ca. 100 Jahren entsprechen würde - es würde zum Verlust von Offenlandlebensräumen kommen.

Die Baumhecke würde sich in ihrer Artenzusammensetzung einer standortgerechten Baumhecke annähern, sobald die gepflanzten Gehölze abgestorben sind.

Die gärtnerisch angelegten Freianlagen würden ebenfalls verbuschen und sich langfristig zu Wald entwickeln. Ein flächiger Verlust von Offenlandlebensräumen ist nach Aussage der UNB nicht wünschenswert, da diese landschaftstypisch sind und viele Tierarten daran gebunden sind.

## 2.2 Schutzgut Boden

Bestand:

(Quelle: Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Bodengutachten)

Das Gelände ist südexponiert und sehr stark geneigt: zwischen der Turnhalle im Norden und dem Fuß der Treppe am Zwingerstraße im Süden fällt es auf einer Länge von ca. 170 m um 48 m von 714 m üNN auf 666 m üNN.

Die Fläche liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit Berchtesgadener Alpen und in der Untereinheit Berchtesgadener Becken.

Die digitale geologische Karte zeigt für die Fläche zwei verschiedene Einheiten:

ganz im Norden im Bereich von Turnhalle und Sportplatz sind im Untergrund **Oberer Hallstätter Kalk oder Dolomit** als geologische Einheit dargestellt, als Gestein Kalkstein grau und rot, sowie Dolomit, meist bunt.

Der Rest der Fläche liegt in der geologischen Einheit **Moräne**.

Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt).

Darüber haben sich laut Umweltatlas folgende Böden gebildet:

im Norden:

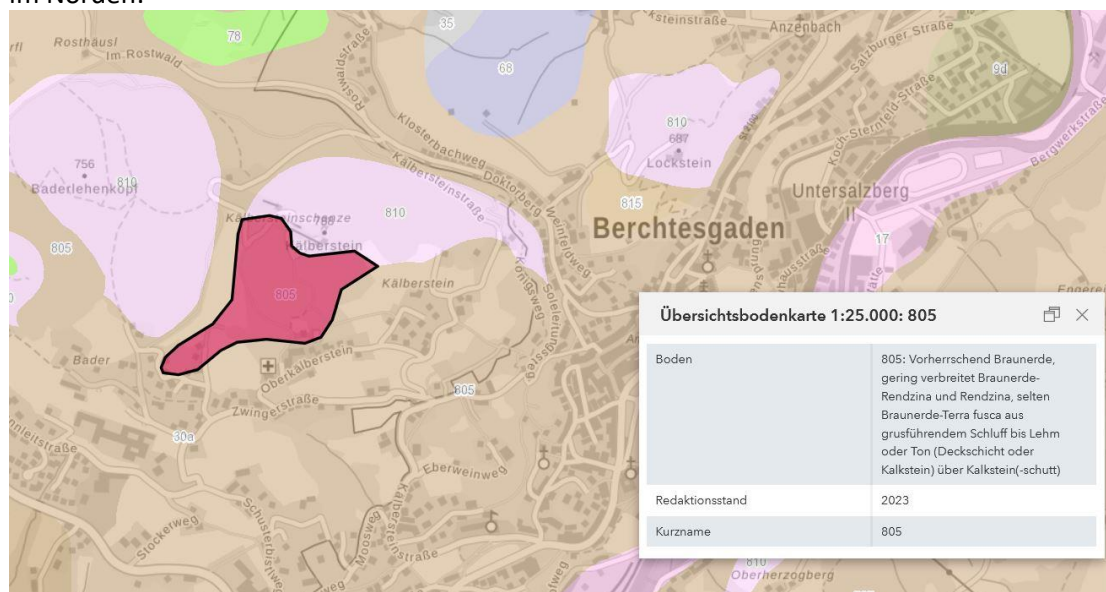


Abbildung 10: Bodenklassifizierung Quelle: Umweltatlas

im Süden:

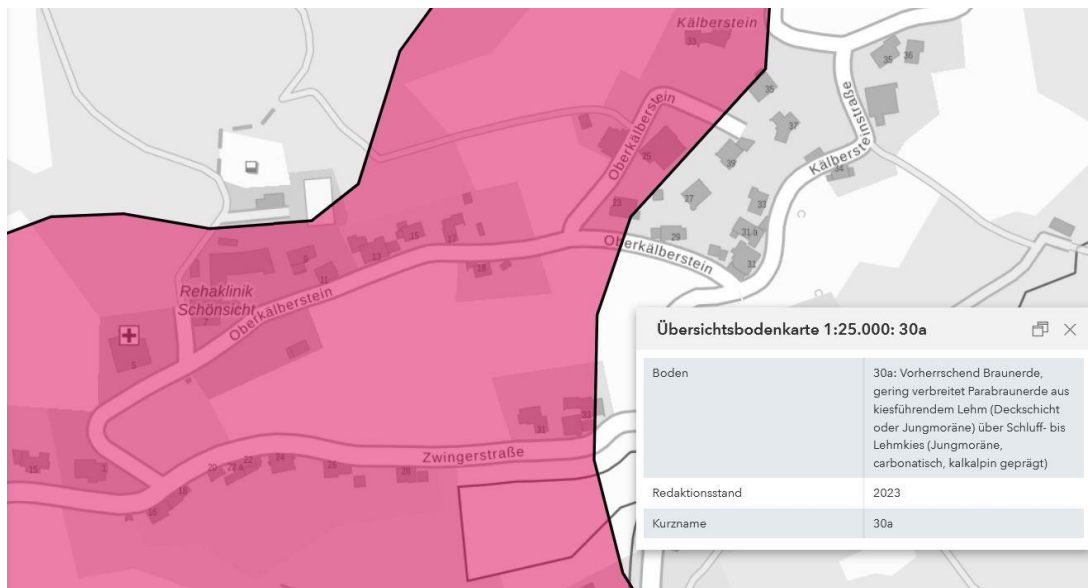


Abbildung 11: Bodenklassifizierung Quelle: Umweltatlas

Im Bodengutachten von Dezember 2022 werden Aussagen zu Baugrundverhältnissen, Bodenkennwerten und Gründungsempfehlungen gemacht, sowie die Hydrologie des Bodens untersucht (10 Schurfe).

Die Mutterbodenschicht hat demnach eine Dicke von 30 bis 40 cm. Darunter folgt (im Süden) eine Moränenablagerung aus Kies, stark schluffig und Schluff, kiesig mit einer Mächtigkeit zwischen 0,70 und 2,40 m Dicke.

Darunter wurde Nagelfluh / verfestigter Kies und in einem Fall ausgelaugtes Haselgebirge angetroffen (im Norden).

Nur in einem Schurf im Bereich nördlich des geplanten Neubaus am Haus Rosetti war ab 2 m Tiefe durchfeuchteter Boden nachzuweisen, Grundwasser oder Wasserzutritte wurden in keinem Schurf gefunden.

#### Bewertung:

Bezüglich des Schutzguts Boden hat das Planungsgebiet in den unversiegelten Bereichen mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, in den versiegelten Bereichen keine Bedeutung.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Durch den Baumbestand und die sich nach Nutzungsaufgabe bewaldenden Wiesenflächen würde das Schutzgut Boden weitgehend in der jetzigen Form erhalten werden. Mit Erosion wäre nicht zu rechnen. Weitere Flächenversiegelungen wären nicht zu erwarten.

## 2.3 Schutzgut Wasser

#### Bestand:

(Quelle Umweltatlas, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, vorläufig gesicherte Gebiete zur HW-Entlastung/-Rückhaltung, Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefährdete Flächen)

Das Gelände ist im Umweltatlas nicht als hochwassergefährdet dargestellt. Es gibt weder Fließgewässer, noch zutage tretenden Quellen, direkt angrenzend liegt oberhalb der Turnhalle ein Trinkwasserbehälter mit eingezäuntem Umfeld.

Das Oberflächenwasser, das auf die im Süden der Oberkälbersteinstraße liegende Wiese trifft und dann über die Zwingerstraße abläuft, gefährdet nach Aussage der Anwohner an der Zwingerstraße deren Anwesen.

Die östliche Hälfte des Plangebietes liegt im Wildbacheinzugsgebiet der Berchtesgadener Ache.



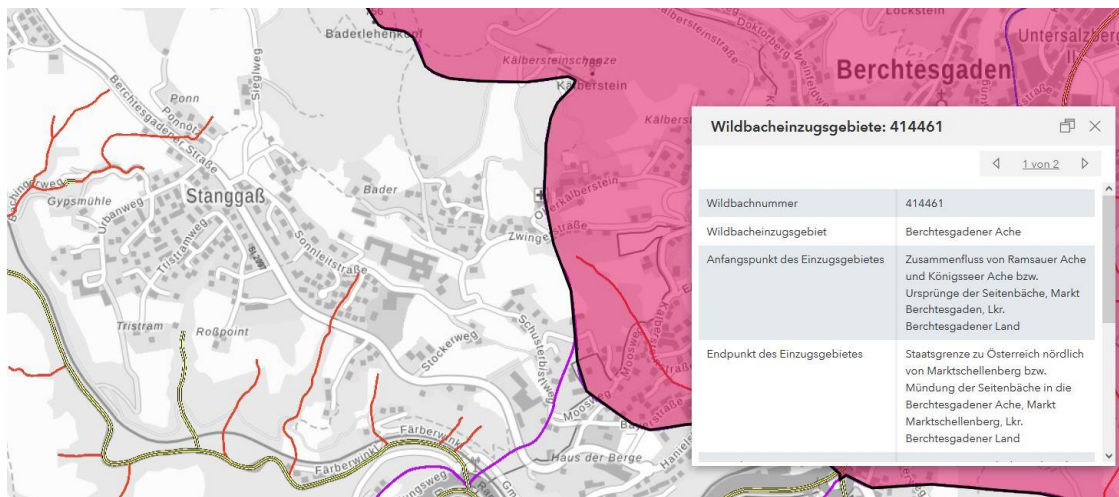


Abbildung 12: Wildbacheinzugsgebiet Quelle: Umweltatlas

#### Bewertung:

In Bezug auf das Schutzgut Wasser hat die Fläche derzeit eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Für das Schutzgut Wasser würde es zu keinen Änderungen im Planungsgebiet kommen.

## 2.4 Schutzgut Klima und Luft

#### Bestand:

Bayern liegt im Übergangsbereich von westeuropäisch maritimem und osteuropäisch kontinentalem Klima. Die Jahresmitteltemperatur beträgt zwischen 7 und 8 °C. Juli ist der wärmste, Januar der kälteste Monat. Die Mittlere Niederschlagsmenge liegt bei 1217 mm/Jahr. Im Februar fallen 64 mm, im Juli 159 mm. Durch die alpine Lage treten des Öfteren stärkere Böen auf. Die Windrichtung wechselt häufig. Das angrenzende Tal mit Fluss stellt eine Luftaustauschbahn dar, das Planungsgebiet selbst ist wichtig für die Entstehung von Kaltluft, die aus dem Wald nach unten wirkt.

#### Bewertung:

Bezüglich des Schutzguts Klima und Luft hat das Plangebiet wegen der Kaltluftentstehung oberhalb mittlere Bedeutung.

#### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Bezüglich des Klimas und der Luftreinheit würden sich keine Änderungen ergeben.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

#### Bestand:

Das Plangebiet liegt umgeben von einer kleinräumigen Mischung aus bebauten Flächen, Grünland und Wald, das insgesamt der Eindruck von Zersiedelung erweckt.

Dieser kleinflächige Wechsel findet sich auch im Plangebiet selber, so dass es in die Umgebung homogen eingebunden ist.

#### Quelle Zeitreise Bayernatlas:

Bis ca. 1907 war das Gebiet um den beplanten Bereich geprägt von einzeln liegenden landwirtschaftlichen Anwesen, die inmitten ihrer Wirtschaftsflächen lagen. In der Fläche selbst gab es im Bereich des abgeholzten Wäldchens einen Marmorsteinbruch. Die heutige Wiese war eine Waldfläche, die ab 1910 kleiner wurde.

Bis 1943 gab es kaum Entwicklung (bzw. keine Aktualisierung der Karte). Ab 1944 sind ein Vorläufergebäude des Hauses Rosetti und das Hauptgebäude, sowie die ersten Gebäude an der Zwingerstraße in der Karte zu finden, der Wald ist nur noch unterhalb der Zwingerstraße dargestellt.

Anfang der 1950er Jahre beginnt die Bebauung an der Straße Oberkälberstein.

Die heute anzutreffenden Gebäude sind erstmals in der Karte von 1970 dargestellt und blieben bis 2007 nahezu unverändert. 2008 erfolgten Anbauten nach Norden.

Landschaftsbildprägende Elemente im Plangebiet sind heute die lineare Baumhecke an der östlichen Grenze, die alten Laubbäume (Buchen, Linden, Walnuss) sowie die vorhandene ortsbildtypisch wirkende Bausubstanz. Prägend ist außerdem die starke Topografie.

Aus dem Gebiet heraus ergibt sich ein sehr beeindruckender Blick auf die Umgebung, vor allem auf Watzmann und Jenner.

**Bewertung:**

Das Plangebiet ist von mittlerer Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Bei Aufgabe der Nutzung würde die einsetzende Bewaldung zum Verlust von Offenland und damit Ausblickmöglichkeiten und insgesamt einer Vereinheitlichung des Landschaftsbildes führen.

## **2.6 Schutzgut Mensch**

**Bestand:**

Durch die Lage in den Berchtesgadener Alpen, Blickbeziehungen und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Berge erfüllt die Fläche eine wichtige Erholungsfunktion. Darüber hinaus stellt sie für die Kinder und Jugendlichen der Reha-Klinik und deren Begleitpersonen eine der bundesweit wenigen Möglichkeit zur Heilung körperlicher und psychischer Leiden dar. Die Fläche bietet beste Voraussetzungen und vielfältige Anreize, wieder gesund zu werden.

Gleichzeitig ist sie für ca. 70 Menschen, zum Großteil mit hochqualifizierter und spezialisierter Berufsausbildung in den Heilberufen der tägliche Arbeitsplatz.

**Bewertung:**

Bezüglich des Schutzguts Mensch ist die Fläche von hoher Bedeutung.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Durch die Aufgabe der Nutzung würden die bundesweit spärlich angebotenen Heilungsmöglichkeiten für Kinder- und Jugendliche, sowie hochqualifizierten Arbeitsplätze entfallen.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

**Bestand:**

Im Gebiet sind keine Boden- oder Baudenkmale anzutreffen.

Als Infrastruktureinrichtung / Sachgüter im Gebiet fungieren die schmalen asphaltierten Straßen Oberkälberstein und Zwingerstraße.

**Bewertung:**

Das Planungsgebiet selbst besitzt für das Schutzgut einen geringen Wert.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:**

Die Nichtumsetzung ändert nichts an der Wertigkeit.

## 2.8 Wirkungsgefüge (Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern)

Die im Vorangehenden erhobenen Schutzgüter treten untereinander in Wechselwirkungen, die zusammen die aktuellen Bedingungen ergeben, die den derzeitigen Zustand des Gebietes bedingen. Nachfolgend eine stichpunktartige Übersicht über die wesentlichen Elemente des Wirkungsgefüges.

	Schutzgut	Wirkungsgefüge	Wirkungs- geflecht
1	Arten und Lebensräume	Resultat der durch die abiotischen Faktoren und den Menschen geschaffenen Standortbedingungen. In Teilbereichen des Geländes von Planung unberührt, z.t. beeinträchtigt.	2,3,4,6
2	Boden	Prägend für vorhandene Vegetation. Durch menschlichen Einfluss - Bebauung und Überfüllung - überprägt.	1,6
3	Wasser	Grundlage für Vegetation und Tiere, Einfluss auf Entwicklung des Bodens. Keine Gefahr der Beeinträchtigung des Grundwassers.	1,2
4	Klima und Luft	auf die wichtigen Luftaustauschbahn wird planerisch reagiert ("Landschaftsbalkon") um sie weiterhin zu ermöglichen.	1,6
5	Landschaftsbild	Subjektives Erleben kommt aufgrund der Blickbeziehungen ins Umland zum Tragen, durch neue Baukörper wird das Landschaftsbild verändert	6
6	Mensch	Wesentlich, prägender Faktor für alle Schutzgüter.	1,2,3,4,5,7
7	Kultur- und Sachgüter	Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen in Randbereichen angrenzend. Kulturgüter im weiteren Umfeld vorhanden.	1,2,3,4,5,6

### Bewertung:

Das Planungsgebiet besitzt hinsichtlich des Wirkungsgefüges eine mittlere Bedeutung, da manche Bereiche deutlich durch menschliche Nutzung verändert, andere Bereiche aber naturbelassen sind.

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung:

Die momentan vorhandenen Wechselwirkungen würden durch den Kontrast zwischen weiter intensiv durch Menschen genutzte und zu erhaltende, natürliche Bereiche beibehalten werden.

### 3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan und seine Festsetzungen definieren die planerischen Elemente, welche die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen beeinflussen.

Im Folgenden werden die **möglichen erheblichen Auswirkungen** der Bauleitplanung während der Bau- und Betriebsphase beschrieben, unter anderem infolge:

- des **Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, einschließlich Abrissarbeiten**, soweit relevant für die Schutzgüter,
- der **Nutzung** natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- der **Art und Menge an Emissionen** von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- der Art und Menge der erzeugten **Abfälle** und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- der **Risiken für die menschliche Gesundheit**, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- der **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete** unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- der **Auswirkungen** der geplanten Vorhaben **auf das Klima** (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- der eingesetzten Techniken und Stoffe;
- Auswirkungen auf **Grundwasser** und Abfluss des **Oberflächenwassers**

Durch die Planung können die in der Tabelle im Überblick dargestellten Wirkungen auf die Schutzgüter entstehen, die in den darauffolgenden Kapiteln für jedes Schutzgut detailliert untersucht werden.

zu erwartende Wirkung:

Schutzgüter	Überbau- ung	Versiegel- ung	Veränder- ung des Reliefs	Frei- flächen- verlust	Gas- und Staub- emissionen	Lärm	Abwasser	Fernwirk- ung
Arten und Lebensräume	x	x		x		x		
Boden	x	x	x	x				
Wasser	x	x	x	x			x	
Klima und Luft	x	x		x	x			
Landschaftsbild	x	x		x				x
Mensch				x	x	x		x
Kultur- und Sachgüter	x	x	x					x

### 3.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume, Biologische Vielfalt

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

- Verlust von Lebensraumflächen für temporäre Nutzungen von Flächen für Baustelleneinrichtung, provisorische Zufahrten (Baustraßen), Bodenmieten u.ä., für die temporären Nutzungen werden keine hochwertigen Flächen beansprucht. Nach der Bauzeit, sofern sie nicht innerhalb von später bebauten oder befestigten Flächen liegen, werden sie als neue Lebensräume angelegt. In der Zwischenzeit fehlen sie als Lebensraum.

- Die angelegten Oberbodenmieten erhalten eine Zwischenbegrünung (Festsetzung im Grünordnungsplan),

- das abfließende Oberflächenwasser wird über Mulden am Böschungsfuß kontrolliert abgeleitet

- Baulärm kann zu Störungen der Patienten und der Nachbarn führen

Laut Immissionstechnischem Bericht (Stand: Entwurf vom 30.11.2023), Seite 36 ist aus den Tabellen „ersichtlich, dass die zulässigen Immissionsrichtwertanteile an allen maßgeblichen Immissionspunkten außerhalb des Geltungsbereichs (IP1 bis IP10) sowohl tags als auch nachts um unterschritten werden können. Innerhalb des Geltungsbereichs können die zulässigen Immissionsrichtwertanteile ebenfalls an fast allen Immissionspunkten eingehalten werden. Lediglich an der Ostfassade des Anbaus können Überschreitungen um maximal 1 dB durch die Ansätze für den Bolzplatz nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Nachtzeitraum findet kein Betrieb statt. Die im Beurteilungszeitraum Nacht resultierenden Beurteilungspegel sind auf nächtliche Fahrbewegungen und den dauerhaften Ansatz der Wärmepumpe zurückzuführen, die als Pessimallansatz gewählt wurden. An allen gewählten Punkten IP1 bis IP10 außerhalb des Geltungsbereichs wird das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm eingehalten (siehe Anlage 4). Innerhalb des Plangebiets kann eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums nach Nr. 7.4 der TA Lärm aufgrund von „Türenschnallen“ im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen werden. Im Tagzeitraum kann zudem eine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums an der Westfassade des Haus Rosetti durch das Entlüftungsgeräusch des Betriebsbremssystems der anliefernden Lkws nicht ausgeschlossen werden.“

- Abriss: die abzureißenden Holzgebäude im südlichen Bereich wurden im Rahmen der saP Süd für den Bereich untersucht.

- Zitat: „Weder für Fledermäuse noch für Vögel und Zauneidechsen stellt das Untersuchungsgebiet einen Lebensraum von übergeordneter Bedeutung dar. Nachweise aktiver Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden nicht festgestellt. Fledermäuse: Um eine Gefährdung von eventuell doch anwesenden Einzeltieren zu minimieren, sollten die Windläden von Carport und Holzhütte unmittelbar vor Abriss erneut kontrolliert werden.

Neophyten: Da auf dem gerodeten Hang westlich zwischen Kälbersteinstraße und Zwingerstraße in hoher Dichte Drüsiges Springkraut (*Impatiens glandulifera*) sprießt und auch eine Weiterverbreitung dieser invasiven Art bei den erfolgenden Erdarbeiten unvermeidlich ist, ist während und bis 5 Jahre nach Abschluss der Bauarbeiten ein Neophytenmanagement erforderlich. Siehe dazu Punkt 4.1.

anlagebedingte Auswirkungen

Der Verlust von Flächen mittlerer und geringer Wertigkeit für das Schutzgut wird über die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt und muss ausgeglichen werden.

betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen, die Freiflächen werden bereits im Bestand von Kindern und Jugendlichen genutzt, die sich für ihren Heilungsprozess möglichst viel bewegen sollen. Es kann dadurch weiterhin zu Störungen kommen (Lärm, Trittschäden) kommen, diese dürften allerdings nicht nennenswert erheblicher sein als im Bestand. Ein wichtiges Ziel der Einrichtung ist es, den Kindern und Jugendlichen einen Zugang zu Naturerlebnissen zu ermöglichen, daher sollen die Flächen für die Kinder erlebbar sein. Es wird jedoch darauf geachtet, dass die neuen Wege an den Rändern der Gehölze geführt werden und somit auch ungestörte Lebensräume für Tier und Pflanze entstehen können.



Beleuchtung: falls Fassadenbeleuchtung vorgesehen wird, werden Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2400 Kelvin verwendet (Vermeidungsmaßnahme).

### 3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

ggf. Bodenverdichtung in temporär genutzten Bereichen

ggf. Erosion in frisch angelegten Flächen in Hanglage, unerwünschter Bodenabtrag und -eintrag an anderer Stelle. Erosion soll aktiv unterbunden werden.

**anlagebedingte** Auswirkungen:

in überbauten und versiegelten Flächen verliert der Boden seine Funktionen, diese Auswirkungen werden über die Bilanzierung des Eingriffs und den Ausgleich kompensiert

die Versiegelung von Flächen wird auf das erforderliche Minimum begrenzt, wo möglich, werden versickerungsfähige Beläge verwendet.

**betriebsbedingte** Auswirkungen:

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

### 3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Um Schäden an eigenen Gebäuden und an denen der Unterlieger möglichst zu vermeiden, muss für alle Baumaßnahmen, die einer Genehmigung unterliegen, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis durchgeführt werden.

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

während der Bauzeit wird das ablaufende Regenwasser in Mulden eingeleitet und kontrolliert abgeführt

**anlagebedingte** Auswirkungen:

Da sich die Klinik Schönsicht im stark geneigten Gelände befindet, ist bei Starkregen mit flächenhaftem Abfluss zu rechnen.

Da das anfallende Oberflächenwasser durch Maßnahmen wie Mulden, die unterhalb von Böschungen/der Hangwiesen angelegt werden, möglichst zurückgehalten werden soll, ist bei Starkregenereignissen von einer Verbesserung der Situation für die Unterlieger auszugehen, siehe auch Wasserkonzept.

In überbauten und versiegelten Flächen kann das Regenwasser nicht mehr flächig versickern.

Vermeidungsmaßnahme: damit das Regenwasser für die Grundwasserneubildung und das Wachstum von Pflanzen bzw. die Verdunstung verfügbar bleibt, wird es gesammelt, genutzt (Wässerung, Wasserspiel...) und gezielt versickert, vorausgesetzt der Boden besitzt einen ausreichend hohen Wasseraufnahmewert.

**betriebsbedingte** Auswirkungen:

keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten

Regenwasser wird in Zisternen geleitet, in Rigolen und offenen Mulde versickert. Die Regenwassermulde fungiert gleichzeitig als Lebensraum und erweitert das Lebensraumangebot im Gebiet. Überläufe werden in den neu zu bauenden Regenwasserkanal eingeleitet.

Abwasser wird wie bisher über die bestehende Kanalisation beseitigt



Abbildung 13: Umgang mit Regenwasser

### 3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

während der Bauzeit ist mit Staubemissionen zu rechnen, die aber zeitlich begrenzt sind und daher nicht als erheblich einzustufen sind

**anlagebedingte** Auswirkungen:

der Kaltluftabfluss aus dem Wald nach unten wird durch die geplanten neuen Baukörper unterhalb der Oberkälbersteinstraße beeinflusst. Um ihn weiterhin zu ermöglichen, wurde zwischen den beiden Baukörpern an der Straße eine breite Lücke vorgesehen („Landschaftsbalkon“), durch die die Kaltluft weiterhin abfließen kann. Die Auswirkung wird nicht als erheblich eingestuft.

erhebliche **betriebsbedingte** Auswirkungen:

keine



Abbildung 14: Prinzipdarstellung Kaltluft

### 3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

während der Bauzeit wird das Landschaftsbild vorübergehend beeinträchtigt, keine erhebliche Beeinträchtigung

**anlagebedingte** Auswirkungen:

durch eine intensive Bepflanzung und Fassadenbegrünung werden die Baukörper ins Landschaftsbild eingebunden, damit wird eine negative Auswirkung auf das Landschaftsbild vermieden

**betriebsbedingte** Auswirkungen:

keine zu erwarten

### 3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Auswirkungen **während der Bauzeit** / baubedingt, temporär:

Anlieger, Patienten und Mitarbeitende der Klinik werden während der Bauzeit durch Lärm, Staubemissionen, vorübergehende Sperrungen von Gebäudeteilen oder Nutzflächen betroffen sein. Da es sich um eine temporäre Auswirkung handelt, wird sie als nicht erheblich eingestuft.



Abbildung 15: Prinzipdarstellung Mensch

**anlagebedingte** Auswirkungen:

Durch die Erweiterung und Sanierung wird die Nutzbarkeit der Anlage stark aufgewertet und in ihrem Betrieb gesichert.

**betriebsbedingte** Auswirkungen:

keine negativen Auswirkungen zu erwarten

### 3.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter

keine zu erwarten

## 4. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichmaßnahmen

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung (für alle Schutzgüter)

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, die weitgehend in der Betriebsphase wirken, sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen gesichert und in der Freiflächenplanung integriert, außerdem im angehängten Plan 4.07 dargestellt:

- Flächen mit Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Vorgabe zur Verwendung von autochthonem Pflanzgut
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Fassadenbegrünung
- Freihaltung von Kaltluftzonen
- Begrünung unterbauter Flächen/ dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Festlegung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtung auf 1800 bis 2400 Kelvin:  
Die Beleuchtung ist auf ein minimal notwendiges Maß zu reduzieren.  
Die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1800 bis max. 2400 Kelvin und mit Lichtmasten mit „Full Cut-Off-Leuchten“ (nachweislich keine Abstrahlung nach oben oder über die Horizontale) auszuführen. Die Höhe der Fußwegbeleuchtung wird (wenn verkabelt) auf max. 1,0 m über Gelände begrenzt, Solarleuchten dürfen max. 1,40 m über Gelände hoch sein. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten dürfen nur voll abgeschlossene Lampengehäuse ohne Fallenwirkung verwendet werden, deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60°C aufheizt. Die Beleuchtung ist an Bedarfszeiten (Geschäfts-, Arbeitszeit) anzupassen. Nach Beendigung der Nutzung muss die Beleuchtung um mind. 70% gedimmt oder ganz ausgeschaltet werden. Optimal eingestellte Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhren sind zu verwenden
- Anbringung von Fledermausspalten- und Höhlenkästen
- Anbringung von Vogelnistkästen
- Rückhaltung des Regenwassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung / Versickerungsmulde, Nutzung des Wassers als Brauchwasser für Bewässerung und Wasserspiel
- Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden Fällungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen (1. Oktober – 28. Februar), vorzugsweise im Oktober, vorgenommen.
- Ausnahmsweise können während dieses Zeitraums Fällungen zugelassen werden, wenn fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Gehölze und Strukturen nicht von brütenden Individuen besetzt sind
- Es ist während und nach Beendigung der Bauarbeiten ein Neophytenmanagement durchzuführen (entsprechend Pflegekonzept).  
Das aktive Neophytenmanagement beinhaltet die Kontrolle auf Neophyten, die aktive, artspezifische Bekämpfung, ggf. auch unter Einbeziehung benachbarter Flächen sowie die fachgerechte Abfuhr und Entsorgung der entfernten Pflanzen, sie wird mit der UNB abgestimmt. Bei Fehlentwicklungen wird das Managementkonzept angepasst.  
Beim Bauprojekt Kulturhof wurde durch den Bauherrn das Bauareal in den zwei Vegetationsperioden nach Abschluss der Bauarbeiten regelmäßig v.a. auf Springkraut hin kontrolliert, erkannte Pflanzen wurden sofort entfernt. Heute findet sich kein Springkrautvorkommen auf dem Gelände. Ein auf benachbartem Grund stockendes Vorkommen des Japanknöterichs wurde mittels Ausdunkelung (Folienabdeckung) erfolgreich bekämpft. Ein identisches Vorgehen wird für die Feststellung von Knöterichentwicklung nach Abschluss der Bauarbeiten des Projekts Schönsicht empfohlen (vor Baubeginn kein Bestand vorhanden, Einschleppung durch Erdarbeiten aber möglich).

#### Ohne Plandarstellung:

- Umweltbaubegleitung - zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Biotope wird für dessen Belange in den Bauphasen für die jeweilig betroffene Fläche und deren Umfeld eine Person mit der Umweltbaubegleitung beauftragt, diese wird der UNB rechtzeitig benannt. Die Umweltbaubegleitung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die beauftragte Person muss über vertiefte hepterologische Kenntnisse verfügen und die Baumaßnahmen auch in Bezug auf die Zauneidechse von Anfang an begleiten.



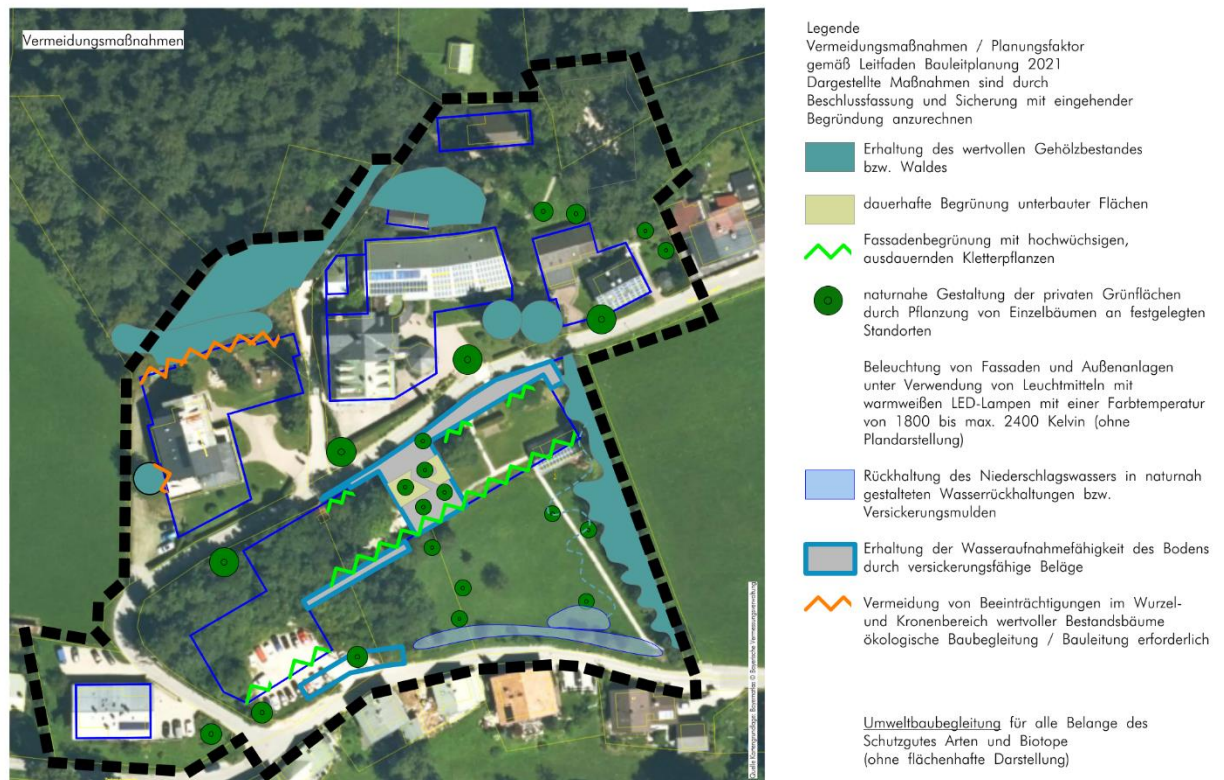


Abbildung 16: Vermeidungsmaßnahmen

## 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte nach Abstimmung mit der UNB nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom 15.12.2021 nach dem Regelverfahren.

### Schritt 1 Bestandserfassung und -bewertung

Dieser Schritt wurde mit der UNB inhaltlich abgestimmt.

Die Abbildungen und Erläuterungen zu diesem Schritt sind im Abschnitt 2.1 Bestand zu finden.

### Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Im Bebauungsplan wird statt einer GRZ eine überbaubare Grundfläche festgelegt, daher wurde der Faktor für die Eingriffsschwere in drei Kategorien 1,0 - 0,7 - 0,3 für abnehmende Eingriffsintensität eingeteilt.



Abbildung 17: Eingriffsintensität mit Legende

### Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Zur Ermittlung des Ausgleichbedarfes wurden Bewertung und Eingriffsintensität überlagert und jede vom Eingriff betroffene Fläche entsprechend der Eingriffsintensität und ihrer Wertigkeit eingestuft.



Abbildung 18: Überlagerung Eingriffsintensität und Bestandsbewertung mit Legende

Die Verschneidung der Bestandsbewertung mit der Eingriffsintensität ist der folgenden Tabelle zu entnehmen. Biotop- und Nutzungstypen mit hoher Wertigkeit sind nur kleinflächig betroffen: Berg-Ahorn nahe der Baumgrube Rosetti-Anbau. Hier sind konkrete Maßnahmen zur Eingriffsminimierung vorgesehen, um den Baum ohne Beschädigung zu erhalten.

Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung Biotop-, Nutzungstypen BNT	WP/m <sup>2</sup> z.T. pauschaliert	Fläche in m <sup>2</sup> gerundet	Beeinträchti- gungsfaktor	erforderlicher Ausgleich in WP	Summe WP	abzüglich Planungsfaktor 20 %	Ausgleichs- bedarf in WP
BNT geringer Bedeutung	3	1.144	1	3.432	4.215	843	3.372
	3	255	0,7	536			
	3	275	0,3	248			
					25.603	5.121	20.483
BNT mittlerer Bedeutung	8	2.671	1	21.368	25.603	5.121	20.483
	8	689	0,7	3.858			
	8	157	0,3	377			
					72	14	58
BNT hoher Bedeutung	12	6	1	72	72	14	58
beeinträchtigte Fläche in m <sup>2</sup> :		5.197					
erforderlicher Ausgleich in WP (noch ohne Berücksichtigung des Planungsfaktors)					29.890		
erforderlicher Ausgleich in WP unter Berücksichtigung des Planungsfaktors:					23.912		

Abbildung 19. Tabelle Ermittlung Ausgleichsbedarf

Durch die Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan kann ein Planungsfaktor angesetzt werden, der den Ausgleichsbedarf reduziert. Die festgesetzten Maßnahmen wurden oben unter Punkt 4.1 benannt.

### Schritt 4: Auswahl von geeigneten Ausgleichsmaßnahmen

Ein Teil des Eingriffs kann innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

Der übrige Ausgleich wird im Bereich der Neubichler Alm/ Piding in der Flurnummer 1615 Gemeinde und Gemarkung Piding erbracht. Die Fläche ist ein Tennisplatz mit rotem Aschebelag, Einfassung und Zaun. Für einen BNT wurde wegen des sogenannten „Timelags“ – der Dauer zwischen Pflanzung und Wirksamkeit für den Naturhaushalt – ein Punktabzug bei der Aufwertung angesetzt.

Die Maßnahme wurde mit der UNB im November 2023 abgestimmt.



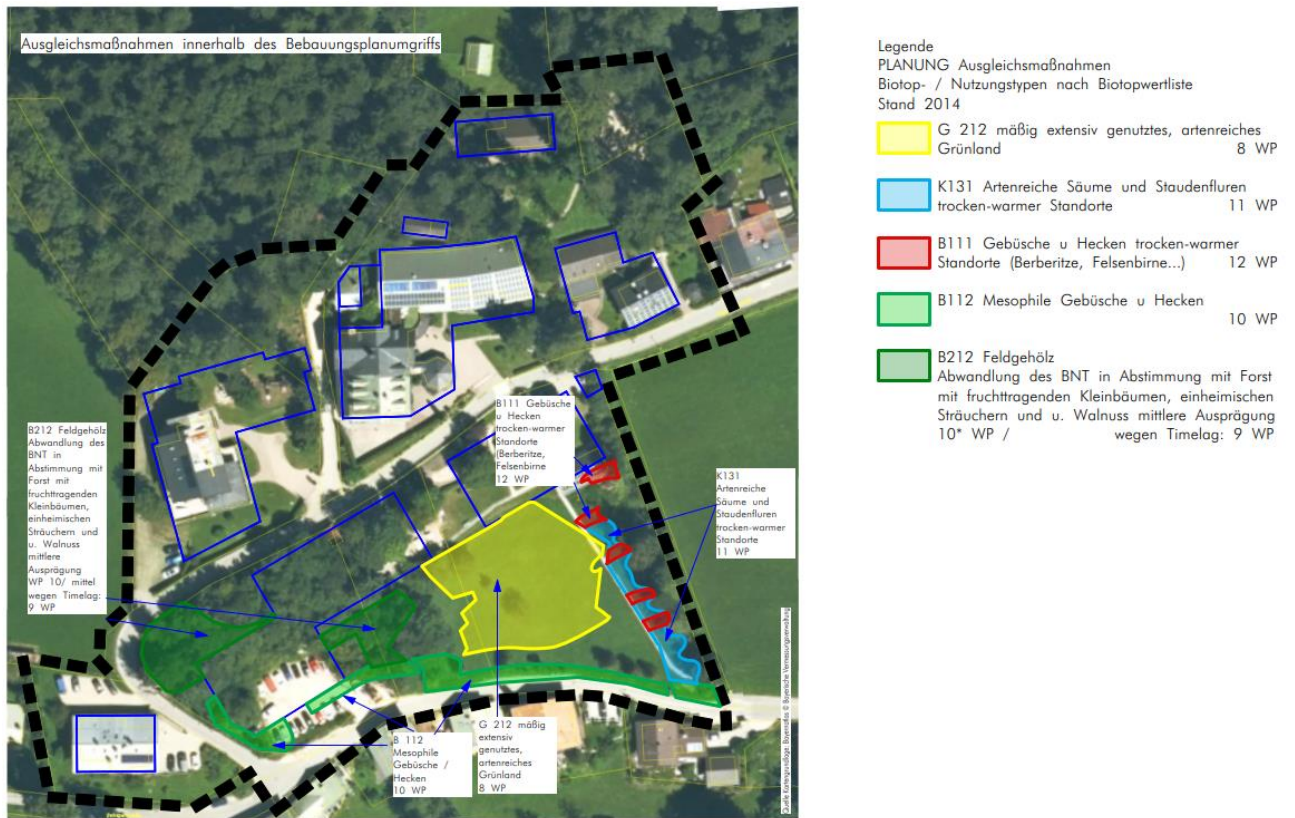


Abbildung 20: interne Ausgleichsflächen mit Legende



Abbildung 21: externe Ausgleichsfläche Neubichler Alm

### Entsiegelungsfaktor

Für heute versiegelte und befestigte Bereiche, die in der Planung entsiegelt werden, darf nach dem Leitfaden ein Entsiegelungsfaktor angesetzt werden, wenn es um mehr als 100 m<sup>2</sup> geht.

In Summe können im B-Plangebiet und der Ausgleichsfläche in Neubichel zusammen 1409 m<sup>2</sup> befestigter bzw. versiegelter Fläche entsiegelt werden.

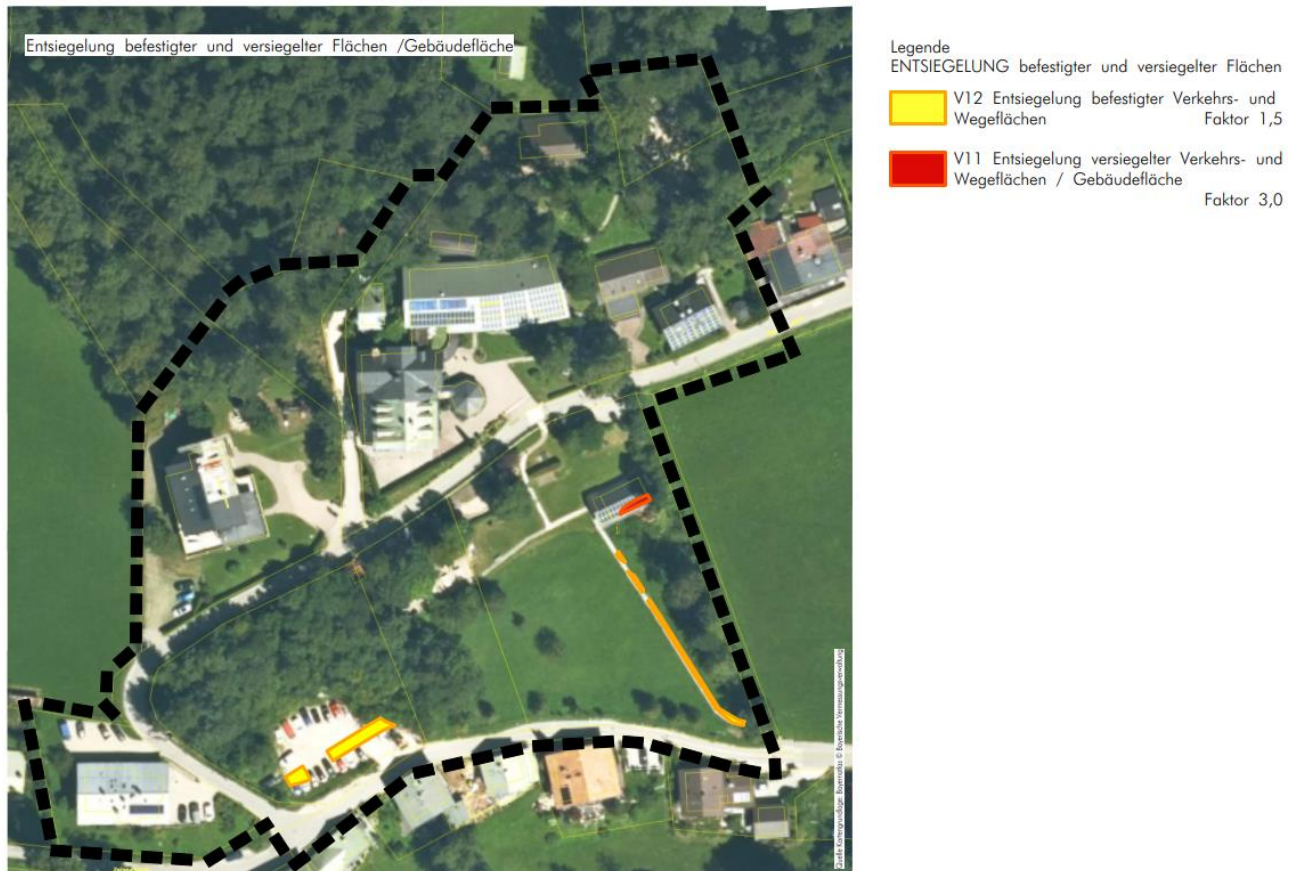


Abbildung 22: Entsiegelung befestigter, versiegelter Flächen mit Legende

## Schritt 5: Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden wird der Zielzustand mit dem Ausgangszustand verglichen, um die mit den Maßnahmen erreichte Aufwertung zu ermitteln.

Ein gutes Drittel des erforderlichen Ausgleichs kann im Bebauungsplangebiet erbracht werden, der Rest muss außerhalb kompensiert werden.

Die folgende Tabelle ist zur besseren Lesbarkeit auch im Anhang (Anhang 10.2) enthalten:

Bearbeitungsstand: 26.02.2024

Bedarf Wertpunkte aus Eingriffsermittlung, reduziert um Planungsfaktor: 23.912

Zielzustand			Ausgangszustand			Ausgleichsmaßnahme				
Code	Bezeichnung	Wertigkeit in WP	Code	Bezeichnung	Wertigkeit in WP	Fläche in m²	Differenz WP = AUFWERTUNG	Entsiegelungs-faktor	WP Ausgleich = Ausgleichs umfang	Summe WP pro BNT Planung
<b>1. Interner Ausgleich innerhalb Planungsgebiet:</b>										
G 212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 8 WP / mittel	8	G 211	artenarmes Grünland	6	1.238	2		2.475	2.555
		8	V12	Verkehrsfäche befestigt	1	4	7	1,5	42	
		8	P22	Privatgärten strukturreich	7	38	1		38	
						1.280				
B212	Feldgehölz Abwandlung des BNT in Abstimmung mit Forst mit fruchttragenden einheimischen Sträuchern und Kleinbäumen u Walnuss mittlere Ausprägung WP 10/ wg Timelag 9 WP	9	L62	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlere Ausprägung	10	612	-1		- 612	- 612
						612				
K131	Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte 11 WP / hoch	11	P22	Privatgärten strukturreich	7	154	4		616	991
		11	V12	Verkehrsfäche befestigt	1	25	10	1,5	375	
						179				
B111	Gebüsche u Hecken trocken-warmer Standorte (Berberitze, Felsenbirne 12 WP / hoch	12	P22	Privatgärten strukturreich	7	82	5		410	922
		12	V12	Verkehrsfäche befestigt	1	7	11	1,5	116	
		12	X4	Gebäude	0	11	12	3	396	
						100				
B112	Mesophile Gebüsche u Hecken 10 WP / mittel	10	G 211	artenarmes Grünland	6	14	4		56	2.429
		10	V12	Verkehrsfäche befestigt	1	66	9	1,5	891	
		10	K11	artenarmer Saum	4	247	6		1.482	
						327				
<b>Fläche Ausgleichsmaßnahmen in m² intern</b>						<b>2.498</b>				
										<b>Erbrachter Ausgleich intern / im Plangebiet in WP: 6.285</b>
<b>2. Externer Ausgleich: Neubichler Alm Gesamtgröße Tennisplatz 36 x 36 m</b>										
B432	Streuobstbestände im Komplex mit (intensiv bis) extensiv genutztem Grünland, mittlere Ausprägung 10 WP wg Timelag 9 WP	9	P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (Aschesportplatz...)	0	1.116	9	1,5	15.066	
B112	Mesophile Gebüsche u Hecken 10 WP / mittel	10	P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (Aschesportplatz...)	0	140	10	1,5	2.100	
G 212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland 8 WP / mittel	8	P31	Sport-/Spiel-/Erholungsanlagen mit hohem Versiegelungsgrad (Aschesportplatz...)	0	40	8	1,5	480	17.646
						1.296				
<b>Fläche Ausgleichsmaßnahmen in m² extern:</b>						<b>1.296</b>				
<b>Summe m² Ausgleichsfläche intern und extern:</b>						<b>3.794</b>				
										<b>Erbrachter Ausgleich extern (Neubichler) in WP: 17.646</b>
										<b>Erbrachter Ausgleich intern / im Plangebiet in WP: 6.285</b>
										<b>Summe intern und extern erbracht: 23.931</b>
										<b>zu erbringen: 23.912</b>
										<b>Differenz/ zuviel: 18,54</b>
<b>Entsiegelte Fläche in m² gesamt:</b>						<b>1.409</b>				

Abbildung 23: Tabelle Gegenüberstellung Ausgangszustand-Zielzustand

### 5. Sicherung, Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen / Pflegekonzept

Zur Sicherung der Ausgleichsflächen wird bis zum Satzungsbeschluss eine Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern und der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Berchtesgadener Land eingetragen.

Die Herstellung der internen und externen Ausgleichsflächen erfolgt im Rahmen der Landschaftsbauarbeiten im Zuge der Bebauung südlich der Straße Oberkälberstein.

Für Pflanzungen und Ansaaten werden jeweils ein Jahr Fertigstellungspflege und mindestens zwei Jahre Entwicklungspflege ausgeschrieben, damit das Anwachsen gesichert ist.

Zur Sicherung der Qualität wird für jeden Maßnahmentyp ein Monitoring vorgegeben. Das Monitoring startet mit Ende der Fertigstellungspflege.

Damit die Ausgleichsflächen ihre ökologische Wertigkeit erreichen, ist das in der Anlage 10.3 dargestellte Pflegekonzept umzusetzen.



## 6. Zusätzliche Angaben

### 6.1. Methodik

Für die Berechnung des Eingriffs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom 15.12.2021 nach dem Regelverfahren angewandt. Einzige Abwandlung: im B-Plan wird keine GRZ festgesetzt, sondern eine maximal überbaubare Fläche. Die Faktoren für die Berechnung der Eingriffsintensität wurde daher in drei Stufen in Abstimmung mit der UNB selber definiert. Zur Feststellung, ob die Wiesenflächen nach Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, wurde der „Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Stand 2022)“ verwendet.

Die Einstufung der angetroffenen Nutzungen (BNT) erfolgte nach der „Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung“. Die Pläne und Berechnungen dazu wurden der UNB vorab übermittelt, deren Änderungswünsche zur Bestandskarte und Bestandsbewertung wurden umgehend eingearbeitet.

### 6.2. Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Grundsätzlich wird im Rahmen des Grünordnungskonzepts versucht, bestehende wertvolle Vegetationsstrukturen zu erhalten. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht ist es aber erforderlich, nach Abprüfung von Artenschutz-Belangen drei Einzelbäume zwischen Hauptgebäude und Turnhalle zu entnehmen.

### 6.3. Monitoring

Prinzipiell zielt das Monitoring darauf ab, erhebliche Umweltauswirkungen und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Erhebliche oder negative Umweltauswirkungen sind in diesem Fall durch die oben genannte Planung nicht zu erwarten, da sich die Planung in ein bereits bestehendes Siedlungsgebiet einfügt. Jedoch ist während des Monitorings zu überwachen, ob sich durch die Pflanzungen und Ansaaten und die Pflege des Bestands an Gehölzen und Wiesen entsprechend der planerischen Vorgaben in die gewünschte Richtung bezüglich Strukturreichtum für Flora und Fauna entwickelt. Dies betrifft auch die externe Ausgleichsfläche. Vorgeschlagen wird hierfür eine vegetationskundliche Bestandsaufnahme 5 Jahre nach der Herstellung der Ausgleichsflächen.

Außerdem ist in den ersten 5 Jahren ein intensives Neophytenmanagement erforderlich, um das Drüsige Springkraut an der Ausbreitung zu hindern, siehe unter Punkt 4.1 und Pflegekonzept (Anlage 10.3). Im Pflegekonzept sind den einzelnen Biotoptypen Intervalle und Inhalte des Monitorings innerhalb der ersten 5 Jahre zugeordnet.

## 7. Zusammenfassung

Vom Eingriff durch die geplanten Neu- und Anbauten ist vor allem das Schutzgut Arten und Lebensräume betroffen: zu knapp 30% sind BNT geringer Wertigkeit und zu gut 70 % BNT mittlerer Wertigkeit betroffen.

Hochwertige BNT sind nur sehr kleinflächig (unter 10 m<sup>2</sup>) betroffen, dort greifen Vermeidungsmaßnahmen. Das Schutzgut Boden wird durch die Überbauung und Versiegelung / Befestigung von Flächen beeinträchtigt. Um den Eingriff auszugleichen, werden Vermeidungsmaßnahmen im B-Plangebiet festgesetzt, Entsiegelungsmaßnahmen vorgenommen und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet und außerhalb nachgewiesen. Die Eingriffe in die anderen Schutzgüter sind nicht von erheblicher Bedeutung.

Über die Bereitstellung, Sicherung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes kann der Eingriff in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Es soll ein Ort geschaffen werden, der den Patientinnen und Patienten ein gutes und anregendes Umfeld für ihre Heilung gibt und gleichzeitig den Naturhaushalt in seinen Funktionen stärkt.

## 8. Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

Folgende Quellen wurden herangezogen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG Klinik Schönsicht / Bereich Süd Mag. Anton Wegscheider Wildtier-Führungen, (2023)
  - Bodengutachten des Büros Dr. Stefan Kellerbauer, Marktschellenberg (2022)
  - Entwurf Schallgutachten, **IFB Eigenschenk GmbH** (Nov. 2023) **S**
  - Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (derzeit in Auslegung)
  - <https://www.umweltatlas.bayern.de> für Informationen zu Boden, Wasser und Geologie
  - <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas> zu Boden- und Baudenkmalern
  - [https://www.lfu.bayern.de/boden/karten\\_daten](https://www.lfu.bayern.de/boden/karten_daten)
  - <https://atlas.bayern.de> Zeitreise , Schutzgebiete, Kartengrundlage / Luftbild
- Umweltbericht Bebauungsplan/Grünordnungsplan Nr. 49 „Fest- und Kulturgasthof Stanggaß“ lab landschaftsarchitektur brenner (2020)
- FIN-Web: Schutzgebiete, ABSP-Flächen

## 9. Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen (o. Maßstab) ..5</i>	
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofswiesen, Stand Plandarstellung: 12.03.2024 (ohne Maßstab) .....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Modellfoto zur Visualisierung der Einbindung in die Landschaft .....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 4: Lage des Planungsgebietes Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung .....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 5: Bebauungsplan Stand 12.03.2024 .....</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 6: Biotopkartierung und Landschaftsschutzgebiet „Rostwald/Stanggaß“ .....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 7: Bestand im Luftbild .....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 8: Bestandsbewertung – Wertigkeit .....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 9: Überlagerung Eingriffsintensität und Bestandsbewertung.....</i>	<i>25</i>
<i>Abbildung 10: Bodenklassifizierung Quelle: Umweltatlas.....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 11: Bodenklassifizierung Quelle: Umweltatlas.....</i>	<i>27</i>
<i>Abbildung 12: Wildbacheinzugsgebiet Quelle: Umweltatlas .....</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 13: Umgang mit Regenwasser.....</i>	<i>34</i>
<i>Abbildung 14: Prinzipdarstellung Kaltluft .....</i>	<i>35</i>
<i>Abbildung 15: Prinzipdarstellung Mensch.....</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 16: Vermeidungsmaßnahmen.....</i>	<i>38</i>
<i>Abbildung 17:Eingriffsintensität mit Legende .....</i>	<i>39</i>
<i>Abbildung 18: Überlagerung Eingriffsintensität und Bestandsbewertung mit Legende .....</i>	<i>39</i>
<i>Abbildung 19. Tabelle Ermittlung Ausgleichsbedarf .....</i>	<i>40</i>
<i>Abbildung 20: interne Ausgleichsflächen mit Legende .....</i>	<i>41</i>
<i>Abbildung 21: externe Ausgleichsfläche Neubichler Alm .....</i>	<i>41</i>
<i>Abbildung 22: Entsiegelung befestigter, versiegelter Flächen mit Legende .....</i>	<i>42</i>
<i>Abbildung 23: Tabelle Gegenüberstellung Ausgangszustand-Zielzustand.....</i>	<i>43</i>

## 10. Anlagen

- Anlage 10.1 Pläne 4.05 bis 4.08 (4 Pläne)
- Anlage 10.2 Tabelle Gegenüberstellung Zielzustand / Ausgangszustand (2 Seiten)
- Anlage 10.3 Pflegekonzept (3 Seiten)
- Anlage 10.4.1 Artenschutzrechtlicher Bericht Süd (9 Seiten)
- Anlage 10.4.2 Artenschutzrechtlicher Bericht Nord (13 Seiten)
- Anlage 10.5 Artenliste Bestand - Kartierung der Wiesen unterhalb der Straße Oberkälberstein am 16.6.2023 (3 Seiten)
- Anlage 10.6 Pflanzlisten zu den textlichen Festsetzungen zur Grünordnung (3 Seiten)
- Anlage 10.7 Immissionstechnischer Bericht (146 Seiten)