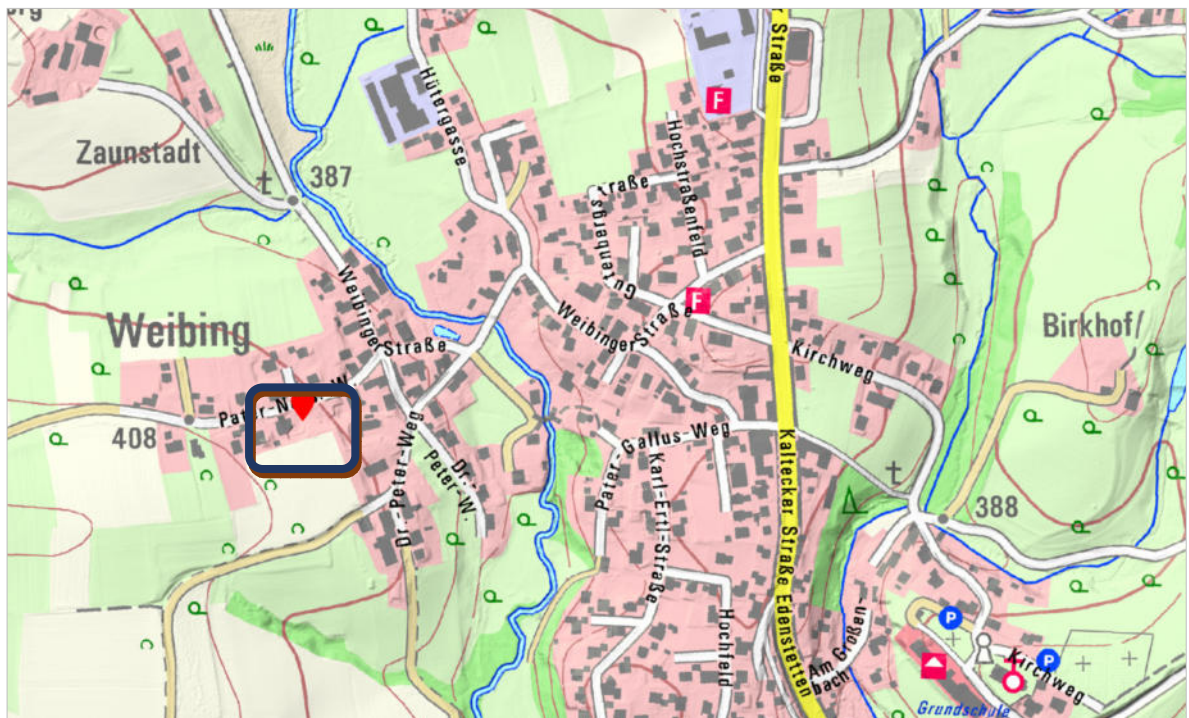


## Bebauungsplan „Pater-Norbert-Weg“

### Begründung und Umweltbericht ENTWURF

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



#### Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3331\_BP\_Begr\_UB.Doc

#### **Index**

a 22.11.2023  
b 06.03.2024

Garnhartner Schober Spörl

**G+2S**

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Kennzahlen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Städtebau</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umwelt- und Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (U-Bericht)</b>	<b>14</b>
7.1	Planungsziele und Planinhalt	14
7.2	Ziele des Umweltschutzes	14
7.3	Prüfungsmethoden und Probleme	15
7.4	Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	16
7.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	25
7.6	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	26
7.7	Umweltprognose bei nicht Durchführung	28
7.8	Monitoring	28
7.9	Zusammenfassung Umweltbericht	29
7.10	Referenzen zum Umweltbericht	29

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zu verwendende Gehölze .....	12
Tabelle 2: Betroffenheit Ziele des Umweltschutzes .....	14
Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation.....	16
Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen.....	17
Tabelle 5: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	24
Tabelle 6: Bestandsbewertung Flurnummer 248.....	24
Tabelle 7: Bestandsbewertung Flurnummer 248/4.....	25
Tabelle 8: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248.....	28
Tabelle 9: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248/4 .....	28

### Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (ohne Maßstab) .....	4
Abbildung 2: Bewertung Zustand Natur + Landschaft .....	19
Abbildung 3: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft.....	19
Abbildung 4: Eingriffsbewertung .....	28

Anhang: Rahmenplan

# 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

Im Ortsteil/Gemarkung Weibing auf den Flurnummern 248/4 und 248 Gemeinde Bernried soll ein Baugebiet für Wohnen entwickelt werden. Es sollen jeweils Einzelhäuser entstehen.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 0,46 Hektar zuzüglich 0,12 Hektar Ausgleich in einem zweiten räumlichen Geltungsbereich befindet sich nördlich von Degendorf und südlich von Hauptort von Bernried im Ortsteil Weibing, mit Anbindung durch die Kreisstraße DEG-2.

Aktuell wird das Plangebiet als Ackerland genutzt, auf der geplanten Ausgleichsfläche als Dauergrünland, und ist entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung nach den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsprogramm Bayern als ländlicher Teilraum zu bewerten. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche baulich geprägt.

Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes erforderlich. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine sparsame Erschließung und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung ist ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufzustellen. Darin wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt im Norden ein zusammenhängendes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sowie Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 1). Die Änderung durch das Deckblatt Nr. 33 erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan für das „WA- Pater-Norbert-Weg“.

Kapitel 7 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

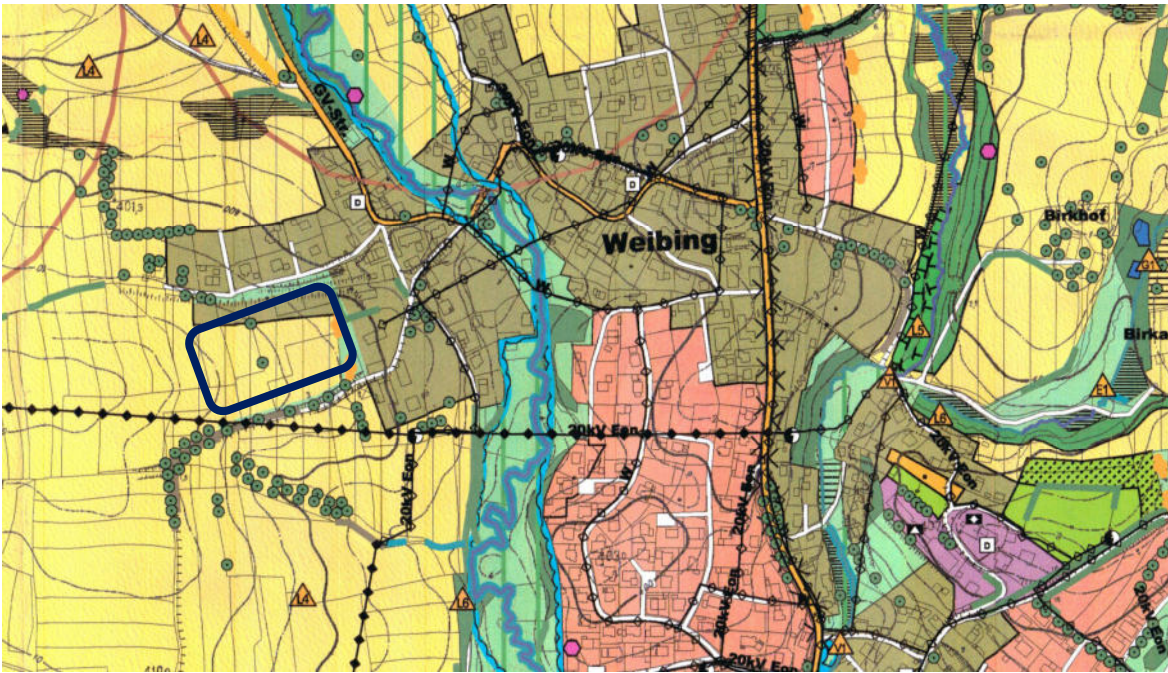


Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

## 2 Kennzahlen der Planung

---

Räumliche Geltungsbereiche 1 und 2		0,464 ha
Grünflächen	0,218 ha	
Darin Ausgleichsfläche	0,123 ha	
Verkehrsflächen (Eigentümerweg)	0,038 ha	
Wohnbauland	0,208 ha	
Darin		
Überbaubare Grundstücksflächen	0,071 ha	
Flächen mit Anpflanzungen	0,045 Ha	
Daraus ergeben sich:		
Realisierbare Geschoßfläche	0,071 ha	
Prognostizierte Einwohnerzahl	Ca. 7 E	
Belegungsnummer	3,5 E/WG	
Einwohnerdichte brutto	15 E/ha	

### 3 Städtebau

---

Der Ortsteil Weibing befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Grünland- und Ackerflächen nordwestlich von Edenstetten und südlich von Bernried. In östlicher Richtung verläuft in ca. 480 m die Kreisstraße DEG-3 durch den Ortsteil Edenstetten. Das geplante Bauland fügt sich an den bestehenden Ortsteil an und ist durch die umgebende Bebauung mitgeprägt.

Eine Trasse für eine spätere Fortführung der Erschließungsstraße in Richtung Süden soll freigehalten werden. Die Abstandsflächen richten sich nach der Bayerischen Bauordnung. Die festgesetzte Randbegrünung soll die Ausdehnung der baulichen Anlagen in Richtung Ortsrand begrenzen. Die bestehenden benachbarten Wohngebäude werden nicht beeinträchtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung leiten sich aus der Umgebungsbebauung und den bereits getroffenen Festsetzungen der bestehenden Ortsabundungsatzung „Edenstetten-Weibing“ mit Ihren Änderungen ab. Eine weitergehende Regelung dazu oder zur Bauweise ist nicht erforderlich.

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am nordwestlichen Ortsrand vor. Die Familie Koller plant auf ihrem Grundstück mit der Fl.-Nr. 248/4 ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Die Gemeinde Bernried möchte auf dem Fl.-Nr. 248 eine weitere Bauparzellen zur Verfügung stellen.

Das Gelände ist in Richtung Südwesten geneigt, unbebaut und wurde als Acker bzw. Grünland genutzt.

Das Grundstück schließt nördlich und östlich an bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Osten des Wohngebiets befindet sich auch Gehölzfläche.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried stellt das geplante Baugebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie Dörfliches Wohngebiet am nördlichen Rand dar, begrenzt mit weiteren Wohnbaufläche im Norden und Fläche für die Landwirtschaft im Süden.

Im Bebauungsplan wird, entsprechend der Anforderungen, ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Darin ausgeschlossen wurden die nach Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Verwaltungen und sonstigen als nicht störenden Gewerbebetriebe bezeichneten Einrichtungen, da störende Wirkungen und Nutzungskonflikte mit der präferierten wohnbaulichen Nutzung zu erwarten wären.

Abgeleitet aus der baulichen Struktur des Ortes wurde ein Wohngebiet angemessener Dichte entwickelt, dass durch die festgesetzte Bauweise und die festgesetzte bauliche Gestaltung ein geordnetes und ruhiges Bebauungsbild ergibt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erscheint im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die zulässige bauliche Dichte ist mit einer Grundflächenzahl von 0,35 ausreichend und

sowohl der Lage am Ortsrand als auch dem Erfordernis sparsamen Umgangs mit Flächenressourcen angemessen.

Die Höhenentwicklung wird mittels maximaler Wandhöhe über dem bestehenden Gelände festgesetzt. Aus Rücksicht auf die topografisch tiefer gelegene nördliche Nachbarbebauung sollen Gebäude mit einem Geschoß über Gelände zugelassen werden. Um ausreichend Wohnfläche zu erreichen, die durch größere Breite der Gebäude bedingten größeren Höhenunterschiede dieses Geländes sowie einen im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes ausreichenden Dachaufbau zu berücksichtigen wird dazu eine traufseitige Wandhöhe von 5,2 Meter festgesetzt. Der durch größere Gebäudegrundfläche erhöhte Flächenbedarf wird als nachrangig gegenüber dem Nachbartschutz in Kauf genommen. Solaranlagen sind aus Gründen der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig.

Intendiert sind **Einfamilienhäuser** als Einzelhäuser. Die Bauweise wird daher und zur Anpassung an die Umgebung, die Topografie und die Erschließungssituation auf die Zulässigkeit von ausschließlich Einzelhäusern eingeschränkt. Dadurch kann dem bestehenden Ortsgefüge und den Schutzinteressen der bestehenden Nachbarbebauung entsprochen werden. Um den Ziel- und Quellverkehr der Menge nach zu begrenzen wird die Anzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

Der ruhende Verkehr ist in Garagen oder Stellplätzen auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Zur Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen nach Belichtung und Besonnung sowie des Nachbarfriedens sind Garagen auf Fl.-Nr. 248 zwingend ostseitig angeordnet. Auf Fl.-Nr. 248/4 werden sie in Zuordnung zum Eigentümerweg zwingend nordseitig, aber mit mindestens 2,5 Meter bepflanztem Abstand, angeordnet. Die Anzahl von Garagen und Stellplätzen wurde nicht festgesetzt, daher gilt die Satzung der Gemeinde Bernried über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen.

Die Tiefe der Abstandsflächen werden innerhalb des Baugebietes nach Art. 6 BayBO geregelt, eine Abweichung gemäß Satz 2 ist nicht vorgesehen.

Um ein geordnetes Bild innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, aber auch zum schadensarmen Management von Starkregenabflüssen, sind unter Schonung des Bodens wesentliche Geländeänderungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zur Herstellung von Zufahrten bis maximal 1,0 Meter zulässig. Abgrabungen innerhalb derselben Flächen sind ebenso bis maximal 1,0 Meter und generell bis maximal 0,9 Meter ab bestehendem Gelände zulässig, jeweils um die Vorhaben ohne übergroßen Flächenbedarf an das geneigte Gelände anpassen zu können und andererseits den anstehenden Boden zu schützen. Stützmauern sind dem entsprechend ebenfalls bis zu einem Maß von 0,9 Meter verfahrensfrei. Geländeänderungen sind mit der Berücksichtigung von möglichen Überflutungen durchzuführen. Stützmauern sind aufgrund der ökologischen und gestalterischen Zielsetzung innerhalb des Planungsgebietes ausschließlich in Naturstein zulässig.

Für die Pflanzzone der Randeingrünung wird die Strauchhecke zwecks Vermeidung von zusätzlichen Pflegezufahrt im Südteil des Baugebiets sowie dauerhaften Belastung der Gemeinde als Teil des Baugrundstücks vorgesehen.

Im Umgriff des Plangebietes sind keine **Denkmale** bekannt.

## 4 Erschließung

---

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt über einen neu zu errichtenden Eigentümerweg an den vollständig ausgebauten Pater Norbert Weg. Auf der zwischen den Flurstücken 248/1 und 245/1 gelegenen Zufahrt besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flur-Nr. 248/1 sowie mit einem zusätzlichen Leitungsrecht zugunsten Fl.-Nr. 248/4. Diese Rechte werden im Bebauungsplan entsprechend der Erschließungsabsicht als erforderlich festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht auf Fl.-Nr. 248 ist auch für den Unterhalt der Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Aufgrund der geringen Zahl der zu erschließenden geplanten Baugrundstücke zu erwartenden Anzahl an Bewohnern sowie zur Schonung von Grund und Boden, wurde hier von einer Ausführung einer größer dimensionierten Verkehrsanlage abgesehen. In Richtung Süden wird eine mögliche spätere Erschließungsstrasse für eine Erweiterung des Baugebietes entsprechend der Rahmenplanung von baulichen Anlagen freigehalten.

Die Wasserversorgung in Bernried ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst betreibt eine gesicherte Eigenversorgung und ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Die Versorgung des Plangebietes mit **Frisch- und Löschwasser** kann aus der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Bernried zum Teil aus Berghäuser aber auch durch Fremdwasser erfolgen.

Das Planungsgebiet soll im **Trennsystem** entwässert werden. Der geplante **Schmutzwasserkanal** und die Wasserversorgungsleitungen sind an die bestehenden Leitungen in der Pater-Norbert-Weg anzuschließen. Dieser leitet zur Kläranlage Egg ab. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Egg der Gemeinde Bernried läuft am 31.12.2025 aus. Bei der Überrechnung der Kläranlage Egg sollten die zukünftigen Bebauungen mitberücksichtigt werden. **Drainagen** dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene (Kanalschachtdeckel) zu erfolgen. Für den östlich gelegenen Teil des Plangebietes können Hebeanlagen erforderlich werden oder es gibt eine Möglichkeit über das Flurstück Nr. 245 Kanalleitungen zum Pater-Norbert-Weg zu führen.

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlagspitzen) wird empfohlen, dass **Regenwasser** beispielsweise in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung u.a.) verwendet werden solle. Dabei soll das anfallende Niederschlagswasser von Dächern des jeweiligen Baugrundstückes über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz in hauseigene Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) eingeleitet werden. Eine Versickerung gesammelten Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken lassen Bodenbeschaffenheit und topografische Bedingungen des Gebietes nur sehr bedingt zu. Nicht verwendetes und nicht versickertes Niederschlagswasser ist möglichst über eine Regenwassersammelzisterne mit zumindest teilweiser hydraulisch gedrosselter Zwangsentleerung in den Regenwasserkanal abzuleiten um hierbei Abflussspitzen abfangen zu können; diesbezügliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag oder in einem privatrechtlichen Kaufvertrag sind zu beachten. Das Fassungs-

vermögen sollte mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Niederschlagswasserleitungen ist dabei vorzusehen. Eine Niederschlagswassereinleitung aus dem Bereich Pater- Norbert-Weg in Weibing wurde mit Wasserrechtsbescheid vom 07.07.2015 (Gz. 41-6481.1 We) genehmigt; die genauen Mengen sind anhand der anzusetzenden Abflussbeiwerte zu überrechnen.

**Wild abfließendes Niederschlagswasser** soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. Als Starkregen bezeichnet man laut den Warnkriterien des Deutschen Wetterdienstes Niederschläge von mehr als 25 Millimeter pro Stunde oder mehr als 35 Millimeter in sechs Stunden. Starkregen entsteht häufig beim Abregnen massiver Gewitterwolken. **Sturzfluten** entstehen meist infolge von solchen Starkregenereignissen, wenn das Wasser nicht schnell genug im Erdreich versickern oder über ein Kanalsystem abgeführt werden kann. Es bilden sich schlagartig oberirdische Wasserstraßen bis hin zu ganzen Seen. Sturzfluten können überall auftreten, unabhängig davon, ob Bäche oder andere fließende Gewässer in der Nähe sind. Bereits leichtere Hanglagen begünstigen, dass herabstürzende Wassermassen auf Gebäude zuströmen.

Ebenso kann es bei ebenen Straßen zu einem Rückstau im Kanalsystem kommen, was zu Überschwemmungen führt. Die Entwässerungskanäle sind meist nicht auf Sturzfluten ausgelegt. Daher können die Regenmassen nur zum Teil über das Kanalsystem abgeführt werden und der andere, oft erhebliche Teil der Regenmassen bahnt sich oberirdisch in meist unkontrollierter Weise seinen Weg über Straßen und Grundstücke. Dies führt zu Schäden an und in Bauwerken, sofern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen bestehen.

Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe empfiehlt u. a. folgende vorbeugenden Maßnahmen zum Schutz vor Sturzfluten:

- Planen Sie alle Eingangsbereiche und Oberkanten von Lichtschächten und außenliegenden Kellerabgängen mindestens 15 bis 20 Zentimeter höher als die umgebende Geländeoberfläche.
- Treffen Sie Vorkehrungen, um einen Rückstau aus der Kanalisation zu vermeiden.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf den privaten Flächen gänzlich zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden. Hofflächen sind grundsätzlich in das Grundstück zu entwässern und möglichst breitflächig zu Versickerung bringen.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Leitungen (z.B. Schmutz- bzw. Regenwasserkanal, Wasserleitungen) können innerhalb des geplanten Eigentümerwege zu liegen kommen. Die Flächen werden durch entsprechende Leitungsrechte / Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Bau und Unterhaltsmaßnahmen sind im Bedarfsfall somit durch den Grundstücksbesitzer zu dulden.

Die **Energieversorgung** mittels Strom ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. Das Plangebiet kann nach Auskunft des Versorgungsträgers an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Der Schutzzo-



nenbereich für ein dort bereits bestehendes Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse, sie ist von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Auskünfte zu Sicherheitsbestimmungen u.a. erteilt die Bayernwerk Netz GmbH (Kundencenter Vilshofen, Bahnhofstraße 3, 94474 Vilshofen). Die Bayernwerk Netz GmbH wird rechtzeitig vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert. Die Kabelverlegungen im Baugebiet erfolgen unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen. Der Bau von **Grundwasserwärmepumpen** ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht möglich. Alternativ sind oberflächennahe Erdwärmesysteme wie Erdwärmesonden und –kollektoren jedoch möglich.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt durch die ZAW Donau-Wald. Da die Verkehrserschließung über einen Eigentümerweg mit nur 4 Metern Breite geplant ist, ist davon auszugehen, dass dieser von den Abfallentsorgungsunternehmen nicht befahren wird. Daher kann eine Abholung der Abfallsammelbehälter nur am Pater-Norbert-Weg erfolgen. Die bis zu zwei Behälter sind demnach am Abholtag im Bereich des Pater-Norbert-Weges bereitzustellen. Dies kann im Eigentümerweg im Bereich des westseitigen Einmündungstrichters außerhalb der Fahrbahn des Pater-Norbert-Weges erfolgen.

Der Anschluss des Gebietes ans **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg (Tel. 0800/3309747). Rechtzeitig, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn wird die Telekom schriftlich vom geplanten Beginn der Erschließungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt.

Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten. Es ist sicherzustellen, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche eingeräumt wird und eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Die Kabelverlegungen im Baugebiet erfolgen unterirdisch. Freileitungen sind nicht vorgesehen. Bei **Baumpflanzungen** ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen.

## 5 Umwelt- und Immissionsschutz

---

Das Plangebiet befindet sich auf einem intensivgenutzten Grünland sowie auf Ackerflächen. Östlich des Plangebiets mit etwa 490 Meter Luftdistanz führt die Kreisstraße DEG-3 „Kaltecker Straße Edenstetten“ mit einer Verkehrsfrequenz DTV 2021 von 2534 Kfz/Tag<sup>1</sup>. Der daraus resultierende Beurteilungspegel im Bauland überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte in zur DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich in 490 m Entfernung eine Industrie- und Gewerbefläche eines Bauunternehmens. Weitere Schallquellen aus gewerblichen Anlagen liegen nicht im Einflussbereich des Plangebietes. Wesentliche Beeinträchtigungen durch gewerbliche Schalleinwirkungen sind demnach nicht zu erwarten.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befindet sich landwirtschaftliche Flächen sowie zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten: ein Milchviehbetrieb auf Fl.-Nr. 245 mit einem Stall mit circa 42 GV und einem außenliegenden Gärfuttersilo sowie ein Milchviehbetrieb auf Fl.-Nr. 251 mit u.a. einem Stallgebäude mit bestückt mit circa 40 GV und mit einem eingehausten Gärfuttersilo. Außerdem werden Festmist und Gülle gelagert und auf die umliegenden Flächen ausgebracht. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Betriebsstätten einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Immissionen insbesondere Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Licht sind zu dulden. Diese können bedingt durch Wetterlage oder Erntezeit auch nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit erfolgen.

Die Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird knapp 60 Meter betragen. Dazu wird eine nicht bebaubare Immissionsschutzfläche im östlichen Teil von Flurstück Nr. 248 festgesetzt. Das Stallgebäude auf Fl.-Nr. 251 ist durch die Immissionsschutzansprüche der circa 39 Meter entfernten Wohnbebauung im Dorfgebiet auf Fl.-Nr. 249 bereits im Bestand eingeschränkt; die Entfernung zum geplanten WA wird gut 80 Meter betragen. Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher aus Richtung Süden, sie wird planungsbedingt nicht beeinträchtigt. Gemäß den Abstandsregeln des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft für Rinder- Pferdehaltungen sind Abstände der Wohnbaufläche zu den Stallgebäuden von mindestens knapp 60 Metern erforderlich; diese sind eingehalten. Der Abstand zu den offenen Gärfutter-Fahrsilos beträgt mindestens knapp 50 Meter. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Geruchsentwicklungen aus den Tierhaltungen ist nicht zu befürchten.

Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse vor. Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt bzw. das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf zu

---

<sup>1</sup> Verkehrsdaten des bayerisches Straßeninformationssystems (BAYSIS), <https://t1p.de/uxg7o>

benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art.1 BayBodSchG). Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 6 Grünordnung

---

Das Plangebiet ist in der Hügellandschaft des Naturraums „Falkensteiner Vorwald“ (Nr. 406 der Naturräumlichen Haupteinheit D63 Oberpfälzer und Bayerischer Wald) zuzuordnen. Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) ist Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Schwalbenwurz-sommerlinden-Blockwald und Habichtskraut-Traubeneichenwald sowie punktuell Bergulmen-sommerlinden-Blockwald.

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Bernried. Die Planung bildet den neuen Ortsrand des Ortsteils dar. Das Grünordnungskonzept sieht die Ortsrandeingußung durch die Pflanzung von einer einreihigen Hecke im Süden vor. Zusätzlich ist zur Durchgrünung je Baugrundstück zwei Laubbaum je angefangene 500 qm der Grundstücksfläche zu pflanzen.

Aus den naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Biotopbeständen der Umgebung leitet sich eine Eignung nachfolgender Gehölze für naturbetonte standortheimische Pflanzmaßnahmen ab, auf die gemäß den textlichen Festsetzungen zurückgegriffen werden sollte.

*Tabelle 1: Zur Verwendung geeignete Gehölze*

### Liste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
sowie Obstbäume heimischer Arten und Sorten	

### Liste standortheimische Sträucher in Strauchhecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coryllus avelana	Europäische Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Es sind aus der „Liste standortheimische Sträucher in Strauchhecken“ mindestens fünf verschiedene Arten zu pflanzen. Bei der Verwendung von Rosa canina sollte ausschließlich auf Wildherkünfte aus dem Naturraum zurückgegriffen werden.

Zur Frage der Verwendung gebietseigenen Pflanzgutes empfiehlt das einschlägige Merkblatt des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (unter Berücksichtigung des § 20d BNatSchG und Art. 18 (2) Nr. 5 Bay-NatSchG) grundsätzlich im besiedelten Bereich die Verwendung gebietseigenen

Pflanzgutes. Soweit verfügbar ist zumindest in Grünflächen möglichst gebietseigenes Pflanzmaterial zu verwenden.

## 7 Umwelt, Natur und Landschaft (U-Bericht)

---

### 7.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 7.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Im Ortsteil Weibing auf den Flurnummern 248/4 und 248 Gemeinde Bernried soll anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung ein Wohngebiet entwickelt werden. Da die Grundstücke überwiegend dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### 7.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 0,22 Hektar befindet sich nördlich von Deggendorf und südlich von Hauptort von Bernried im Ortsteil Weibing, mit Anbindung durch die Kreisstraße DEG-2. Ziel der Planung ist insbesondere die Schaffung von Wohnraum. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes notwendig. Dabei soll besondere Rücksicht auf den Ortsrandbereich genommen werden, eine sparsame Erschließung und eine Einbindung in die Landschaft durch Bepflanzungen sind vorgesehen.

### 7.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

Tabelle 2: Betroffenheit Ziele des Umweltschutzes

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und	-

		Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-
10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 7.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Die Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>2</sup>. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie

<sup>2</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

deren ökosystemaren Beziehungen (Wechselwirkungen der Systemelemente). Bei ihrer Auswahl wurden auch die möglichen Einwirkungen durch die Planung berücksichtigt (planungsbezogene Analyse). Die verbale Beschreibung und Bewertung orientierten sich an den allgemeinen Kriterien Bedeutung, Vorbelastung und Empfindlichkeit des jeweils betroffenen räumlichen Einwirkungsbereiches. Für die Schutzgüter der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgte die Zustandsbewertung der betroffenen Flächen auch nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden<sup>3</sup> in drei ordinalen Stufen<sup>4</sup> (siehe Tabelle 3).

Tabelle 3: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
	<b>TYP A</b> hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	<b>TYP B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ <= 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## 7.4 Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen

<sup>3</sup> Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Dez. 2021.

<sup>4</sup> 1 sehr geringe Bedeutung, 2 geringe Bedeutung, 3 mittlere Bedeutung, 4 mittelhohe Bedeutung, 5 hohe Bedeutung für Naturhaushalt oder Landschaftsbild



der Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 4: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Umwelt-Schutzgüter Wirkfaktoren		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x	x	x	x	x	x	x			
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x	x	x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x	x	
Bau	Baulärm, Erschütterungen	x	x								
	Lärm/Licht	x	x								
Betrieb	Immissionen aus der Landwirtschaft	x									

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter auch im Hinblick auf den Wirkraum der Wirkfaktoren beschrieben und bewertet und anschließend die Auswirkungen der prognostizierbaren Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt analysiert und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen bewertet. für eine zusammenfassende Übersicht siehe Kapitel 7.6.

#### 7.4.1 Schutzgut Menschen

##### Zustand:

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bernried westlich der Kreisstraße DEG-s. Bisher wird die Fläche als Ackerland genutzt. Sie erfüllt keine wesentlichen Funktionen für Zwecke der Naherholung. Im Osten und Norden grenzen Wohnhäuser an das Planungsgebiet an, somit erfüllt die Fläche eine Funktion als Wohnumfeld.

##### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit dem Wohnumfeld angemessenen Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Es entsteht neuer Wohnraum.
Betriebsbedingt	Aufgrund der Entfernungsverhältnisse ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Geruchsentwicklungen aus den Tierhaltungen zu befürchten. Die Auswirkungen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist als ortstypisch hinzunehmen.

**Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

**7.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

**Zustand:**

Der Planungsbereich liegt angrenzend an dem Siedlungsbereich. Amtlich kartierte Biotop sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich im Planungsgebiet Ackerland mit Fahrspuren keine Gebäude oder Gehölzbestände mehr.

**Bewertung des Zustandes:**

Das Plangebiet weist im jetzigen Zustand der Gesamtfläche eine sehr geringe bis geringe Bedeutung (Kategorie I, unterer bzw. oberer Wert) für das Schutzgut auf.

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebedingt	Durch die künftige Wohnbebauung geht insbesondere die Ackerfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Anpflanzen von Bäumen ist innerhalb des Baulandes festgesetzt; dies dient auch einer angemessenen Begrünung des Siedlungsbereichs. Bei der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zumindest keine Tötungsverluste zu erwarten.
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die angesiedelten Tiere auswirken könnten.

**Bewertung der Umweltauswirkungen:**

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ist gemessen an den Einwirkungen mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen. Das Anpflanzen von Hecken und Bäumen ist innerhalb des Baulandes festgesetzt; dies dient auch einer angemessenen Begrünung des Siedlungsbereichs.

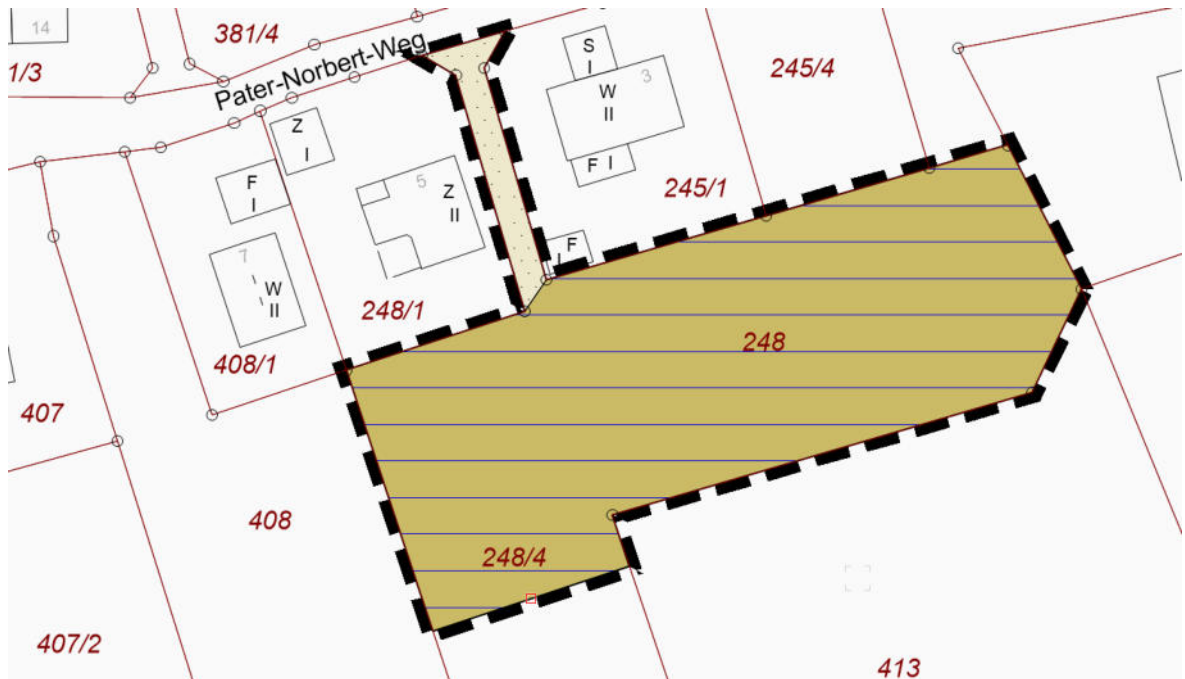
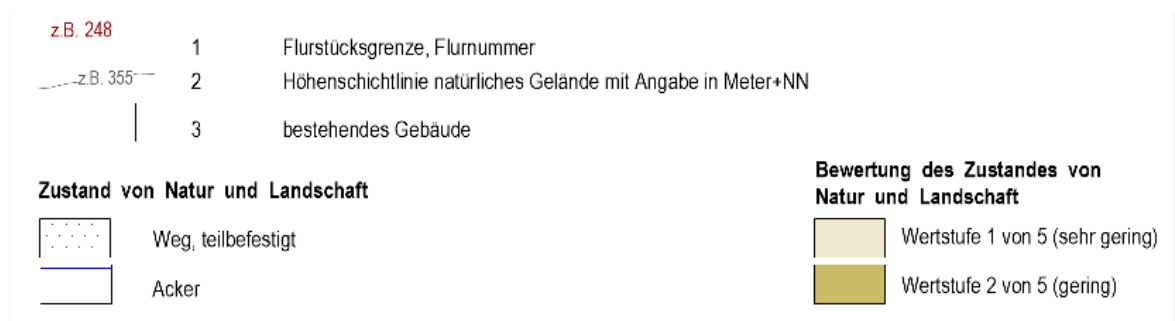


Abbildung 2: Bewertung Zustand Natur + Landschaft



### 7.4.3 Schutzgut Fläche (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

#### Zustand:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche.

#### Bewertung des Zustands:

Aufgrund der teilweisen Vorprägung durch den Siedlungsbereich hat das Plangebiet eine mäßige Bedeutung für das Schutzgut.

## Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Anlagebedingt	Durch den Bebauungsplan wird im überbaubaren Bereich zusätzliche Fläche beansprucht, die bisher als Ackerland angelegt war. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
Betriebsbedingt	-

## Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Vorprägung sind die sich planungsbedingten Auswirkungen als mäßig erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

### 7.4.4 Schutzgut Boden

#### Zustand:

Der anstehende Boden enthält fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden aus Lösslehm, verbreitet mit Anteilen an Gesteinen unterschiedlicher Herkunft welche oberflächennah von humosem Oberboden mit einem Mittelwert von 4,1% überlagert werden<sup>5</sup>. Der Boden erfüllt die Funktionen als Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen sowie geringes bis mittleres Rückhaltvermögen für organische Schafstoffe.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert).

---

<sup>5</sup> UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwlet: <https://is.gd/Dm9J5a>

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebedingt	Das geplante Wohngebiet kann bis zu circa 50 % der Fläche überbaut und in größeren Teilen davon auch versiegelt werden. Die Funktionen des Bodens als Lebensraum, die Regel- und Pufferfunktion sowie die Ertragsfunktion gehen dort weitgehend verloren. In den übrigen Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt werden, bleiben die Bodenfunktionen unter Berücksichtigung.
Betriebsbedingt	-

**Bewertung der Auswirkungen:**

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

**7.4.5 Schutzgut Wasser**

**Zustand:**

Circa 300 m östlich des Planungsgebiets verläuft der Perlbach. Nach den Angaben auf Umwelt Atlas' des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist das Grundwasser im Plangebiets tiefer als 2 m und in Anbetracht der bebauten Umgebung ist davon auszugehen, dass die Nässe tiefer als 3 m ist.

**Bewertung des Zustandes:**

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert).

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die Versiegelung im Bereich der geplanten Baugrundstücke und Verkehrsflächen wird primär zu einem Verlust der Rückhalte- und Reinigungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser und damit zu einem vermehrten und beschleunigten Abfluss von gesammeltem Oberflächenwasser führen. Die Wasserpufferfunktion des Bodens geht in diesen Bereichen teilweise verloren.  Eine parzellenbezogene, jeweils punktuelle Versickerung lassen Bodenbeschaffenheit und topografische Bedingungen des Gebietes nur sehr bedingt zu. Um hier Spitzen abfangen zu können, werden die Bauwerber dazu angehalten, auf den Baugrundstücken objektbezogene Retentionschächte vorzusehen.
Betriebsbedingt	-

**Bewertung der Umweltauswirkungen:**

erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

**7.4.6 Schutzgüter Luft und Klima**

**Zustand:**

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben. Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand und der Topografie. Eine besondere Funktion des Plangebietes als Kalt- oder Frischluftentstehungsgebiet oder als wichtige Leitbahn ist nicht anzunehmen. Das Plangebiet weist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut auf.

**Bewertung des Zustandes:**

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert) für das Schutzgut auf.

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die zulässige bauliche Nutzung wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen. Dies führt zu kleinklimatischen Veränderungen, welche aber das Landschaftsklima nicht wesentlich beeinflussen dürften.
Betriebsbedingt	-

**Bewertung der Auswirkungen:**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

**7.4.7 Schutzgut Landschaft**

**Zustand:**

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortes Weibing. Die Wohnbebauung wird im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Gehölzflächen ohne Ortsrandbereiche und ohne Eingrünungsstrukturen begrenzt. Im Norden, Westen und Osten befindet sich das benachbarte Wohngebiet mit Erschließung an der Gemeindestraße „Pater-Norbert-Weg“.

**Zustandsbewertung:**

Insgesamt weist die Fläche aufgrund der Ortstrandlage eine mittlere Bedeutung (unterer Wert) für das Schutzgut Landschaft auf.

**Umweltauswirkungen:**

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Die geplante Baufläche stellt weder an sich noch in ihrer topographischen Anordnung ein landschaftsfremdes Element dar. Der Struktur, Dimension und Ausführung der Gebäude und der Geländeänderungen sind verträglich mit der Wohnbebauung des Ortsteils. Dabei gibt es keine Beeinträchtigung der bisherigen Qualität des Ortsrands. Eine Ortsrandeingrünung nach Süden ist vorgesehen.
Betriebsbedingt	-

**Bewertung der Auswirkungen:**

Dabei gibt es keine Beeinträchtigung der bisherigen Qualität des Ortsrands. Eine Ortsrandeingrünung nach Süden ist vorgesehen. Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**7.4.8 Kulturgut und Sachgüter**

**Zustand:**

Keine Bedeutung

**Bewertung der Auswirkungen:**

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

### 7.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen

In nachfolgender Tabelle werden in den vorangegangenen Kapiteln genannten Bewertungen des Umweltzustandes und der planungsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Kategorie II, unterer Wert).

Tabelle 5: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (Io)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (Ilu)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (Ilu)	erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	mittlere Bedeutung (Io)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	mittlere Bedeutung (Ilu)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (Ilu)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Landschaft gesamt	mittlere Bedeutung (Ilu)	

#### Bestandsbewertung Flurnummer 248

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Ackerland
Schutzgut Boden:	sehr hohes Rückhaltevermögen für Aluminium mittleres Rückhaltevermögen für Cadmium mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	Standorte mit geringen Stauwassereinfluss hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am südlichen Ortsrand Übergang des Ortes zur freien Landschaft

Tabelle 6: Bestandsbewertung Flurnummer 248

Bestandstyp	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt
Ackerland	I o	II u	II u	II u	II u	II u
gesamt						

Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 248 weist eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.



Bestandsbewertung Flurnummer 248/4

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Ackerland
Schutzgut Boden:	geringes Rückhaltevermögen für Glyphosat sehr hohes Rückhaltevermögen für Aluminium Mittleres Rückhaltevermögen für Cadmium mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	Standorte mit geringen Stauwassereinfluss Sehr hohes Regenrückhaltevermögen
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise kein Kaltluftentstehungsgebiet
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am südlichen Ortsrand Übergang des Ortes zur freien Landschaft

Tabelle 7: Bestandsbewertung Flurnummer 248/4

Bestandstyp	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schafts-bild	Bewertung gesamt
Ackerland	I o	II u	II u	II u	II u	II u
gesamt						

Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 248/4 weist eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.

Erläuterung Wertstufen:

Kategorie

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

## 7.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

### 7.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

### **7.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

### **7.5.3 Klima**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

### **7.5.4 Kumulation**

Eine zu untersuchende 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 im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

### **7.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Auswirkungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hervorrufen.

### **7.5.6 Wechselwirkungen**

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## **7.6 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen**

### **7.6.1 Vermeidung von Beeinträchtigungen**

Die Flächen für Bepflanzungen regenerieren teilweise den durch die Bebauung verlorene Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde eine flächenmäßig dichtere Wohnbebauung konzipiert und mit einer Grundflächenzahlen von 0,35 im

Plangebiet festgesetzt. Auch die festgesetzten Bauweisen dienen dem Ziel einer umweltgerechten wohnbaulichen Nutzung. Eine Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern ist vorgesehen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen werden zwecks Beschränkung des Eingriffs auf 1,0 m begrenzt.

Durch die Ortsrandbegrünung und die begrenzte Wandhöhe und Dachneigung wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

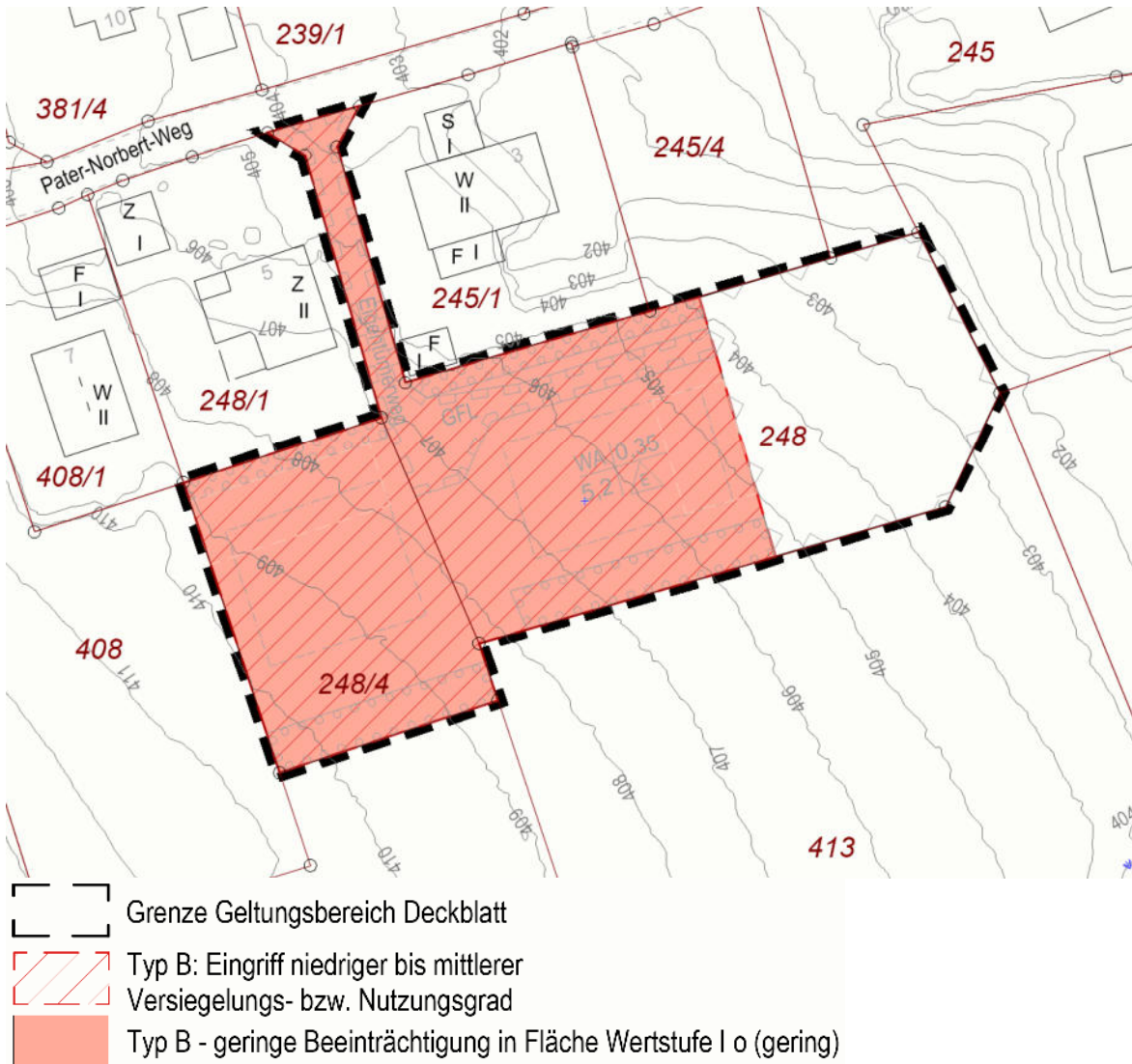
### **7.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen. Daher sind auch Maßnahmen zum Ausgleich solcher Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehen.

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegten Grundstücksflächen sind im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs 2.460 m<sup>2</sup>, siehe Abbildung 3). Die Fläche weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II unterer Wert) auf.

Es wird von einem Versiegelungs- und Nutzungsgrad unter 0,35 der Eingriffsfläche (Typ B) ausgegangen. Aus dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad sowie den oben genannten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,5. Somit ergibt sich auf Fl.-Nr. 248 ein Ausgleichsbedarf von 730 m<sup>2</sup>, und auf Fl.-Nr. 248/4 von 500 m<sup>2</sup>, in Summe also 1.230 m<sup>2</sup>. Diese Eingriffe werden durch Anlegen einer Gehölzhecke auf dem nahe gelegenen Flurstück Nr. 389 Gemarkung Edenstetten (räumlicher Geltungsbereich 2) im Umfang von 1.230 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Abbildung 3: Eingriffsbewertung



7.7  
7.7

### 7.7 Umweltprognose bei nicht Durchführung

Im Falle der Nichtdurchführung würde die Fläche weiterhin als Ackerfläche benutzt werden. Die Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt wären geringer.

### 7.8 Monitoring

Derzeit werden keine Monitoring-Maßnahmen für erforderlich gehalten. Monitoring-Maßnahmen werden soweit erforderlich im Zuge der Entwurfsfassung und entsprechen auch der Empfehlungen der Fachstellen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB ergänzt.

## **7.9 Zusammenfassung Umweltbericht**

Ziel der Planung ist es, die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um Wohngebiet im Bereich einer Ackerfläche im Ortsteil Weibing in Bernried zu entwickeln.

Die Bedeutung des Plangebietes für Natur und Landschaft ist gering.

Durch Maßnahmen und planerische Mittel sowie aufgrund des mittleren Ausgangszustandes können wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu einem großen Teil vermieden werden. Lediglich für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den entstehenden Eingriff sind auf einer nahe gelegenen Fläche in einem zweiten räumlichen Geltungsbereich festgesetzt.

## **7.10 Referenzen zum Umweltbericht**

### **Ref./1: Leitfaden Eingriffsreglung**

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. 2. Aufl. 2003.

Anhang: Rahmenplan



## **Planungsstand**

Entwurf: 06.03.2024

## **Planverfasser**

Passau, den .....

.....  
Dieter Spörl (Stadtplaner, Landschaftsarchitekt)

## **Gemeinde Bernried**

Bernried, den .....

.....  
Stefan Achatz (Erster Bürgermeister)