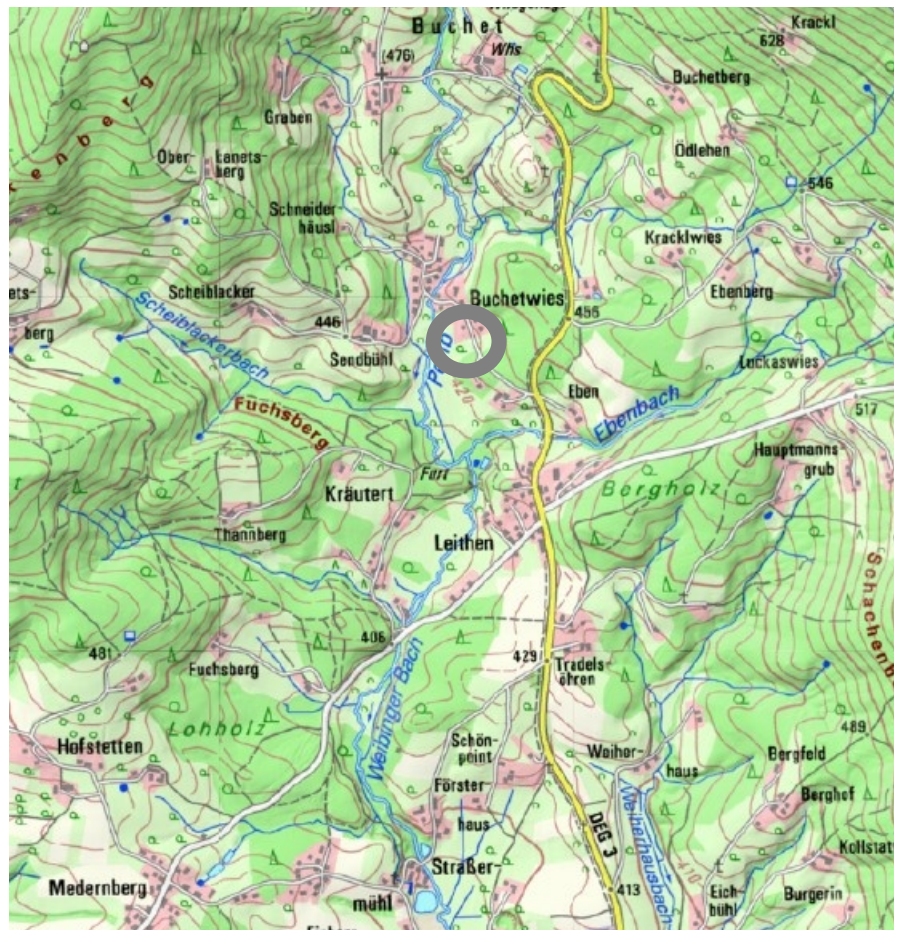


Ergänzungssatzung Buchetwies

Gemeinde Bernried

Satzung über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil – Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



PLANUNG:

Team **G+S**
Umwelt
Landschaft

fritz halser und christine pronold
dipl.ing^e, landschaftsarchitekten

am stadtpark 8
94469 deggendorf

fon: 0991/3830433 fax: 0991/3830986
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Bearbeitungsvermerke:

P:\ 2945_EBS_Buchetwies\berichte\
2945_EBS_Buchetwies_bericht2.odt

fritz halser,
sarah augustin– 23.09.2020

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ablauf und Ziele der Planung.....	3
2	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung.....	3
4	Städtebau, Ver- und Entsorgung.....	4
5	Immissionsschutz.....	4
6	Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung.....	4
6.1	Planungsvorgaben und -grundlagen.....	4
6.4	Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung.....	6
7	Maßnahmenkonzept und Planungsziele.....	6
8	Eingriffsermittlung.....	7
9	Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung.....	7
10	Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.....	8
11	Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen.....	8

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 1.000
- Ergänzungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 1.000

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bernried plant am südlichen Ortsrand von Buchetwies auf dem Flurstück 1131 (Gemarkung Edenstetten) die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Zu diesem Zweck wird eine Ergänzungssatzung aufgestellt.

Für die infolge der Ergänzungssatzung geplanten Baumöglichkeiten werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ abgehandelt.

2 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

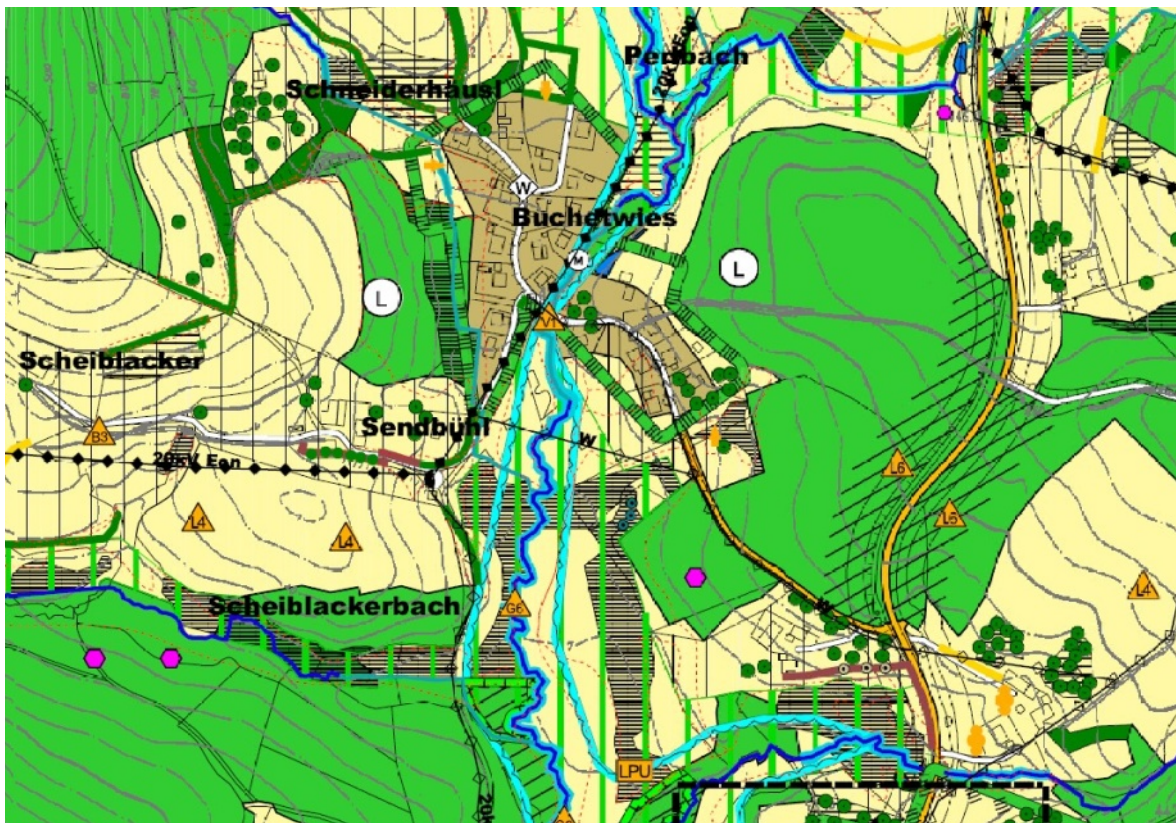


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Bernried

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzt ein Dorfgebiet an.

Weitere Darstellungen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan im Planungsbereich:

- Wanderweg entlang der Straße
- Hauptwasserleitung entlang der Straße
- Landschaftsschutzgebiet
- Fläche, die von Aufforstungen, Schmuckreisig- und Christbaumkulturen freizuhalten ist.

Der geplante Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung „Buchetwies / Krin“ an.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Buchetwies ist ein Ortsteil der Gemeinde Bernried mit den Hauptorten Bernried und Edenstetten-Egg. Buchetwies befindet sich ca. 2 Kilometer nördlich von Edenstetten und ist über die Kreisstraße DEG3 daran angebunden.

Die Gemeinde Bernried wird landesplanerisch dem allgemeinen ländlichen Raum und dem Raum mit beschränktem Handlungsbedarf zugeordnet.

4 Städtebau, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung von Buchetwies erstreckt sich beidseitig entlang einer Ortsstraße. Der Ort wird durch den Perlbach in zwei etwa gleich große Teile geteilt.

Die Einbeziehungsfläche ist durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche so geprägt, dass sich eine künftige Bebauung nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung einfügen kann.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Wasserschutzgebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Das anfallende Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Abwasserkanal eingeleitet (Mischsystem).

5 Immissionsschutz

Aufgrund der Abschirmung durch Wald und die räumliche Entfernung von der Hauptverkehrsachse DEG3 sind verkehrsbedingte Immissionen nicht zu erwarten.

Immissionsprobleme aufgrund vorhandener Nutzungen sind nicht bekannt. Landwirtschaftliche Hofstellen oder lärmintensive Gewerbebetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

Das Satzungsgebiet liegt geringfügig in einer naturschutzfachrechtlich hinreichend gesicherten Fläche (Landschaftsschutzgebiet).

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Vorhaben liegt geringfügig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald (siehe Bestandsplan).

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Folgende erfasste Biotopflächen der amtlichen Biotopkartierung grenzen an den Planungsbereich an:
Nr. 7043-1384-004 Nassflächen um Buchetwies, Eben und Scheiblackner (Erfassung 2011)

Beschreibung: „Südlich von Buchetwies ist im westlichen Perlachtalraum eine binsen- und seggenreiche Nasswiese mit Wald-Simse, Blasen-Segge und Faden-Binse ausgebildet. Teilweise ist sie auf Geländerrinnen beschränkt, teilweise nimmt sie größere Talraumflächen in Anspruch. Im Norden strahlt die Fläche nach Osten aus, hier als binsenreiche Nasswiese mit Flatter-Binse und Faden-Binse. Teilbereiche liegen brach, hier Landröhricht mit Rohrglanzgras und Drüsigem Springkraut. Einzelne Erlen-, Birken- und Weidengruppen sind eingelagert. Am Oberhang kleinflächig Ausbildung als artenarme Pfeifengrasstreuwiese mit Pfeifengras und Blutwurz.“

Nr. 7043-1386-003 Ebenbach und Perlbach bei Buchetwies und Eben (Erfassung 2011)
Vom Ortsbereich Buchetwies verläuft ein Graben zum Perlbach. Der Graben wird von einem Erlengehölz mit Birken begleitet, das sich im Osten zu einem Weiden-Feuchtgebüsch aufweitet. Im Unterwuchs Seegras, Himbeere, Mädesüß.“

Nr. 7043-1384-005 Nassflächen um Buchetwies, Eben und Scheiblacker (Erfassung 2011)
Beschreibung: „Zwischen einem aus Buchetwies kommendem Graben mit Gehölzsaum und dem Perlbach liegt eine binsen- und seggenreiche Nasswiese. Im Osten entlang dem Gebüsch als Großseggenried mit Wald-Simse ausgebildet.“

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (1997)

Das Vorhaben befindet sich im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „Strukturreiche Kulturlandschaft des Falkensteiner Vorwalds“.

Der ca. 70 m westlich des Satzungsgebiets verlaufende Perlbach mit seinen Zuflüssen wird als überregional bedeutsamer Lebensraum eingestuft.

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- Stärkung der Bachtäler im nördlichen Landkreis als wichtige Biotopverbundachsen und Ausbreitungskorridore für feuchtegebundene Organismen
- Sicherung bzw. Wiederherstellung der mosaikartig verzahnten Nutzungsformen der Kulturlandschaft im nördlichen Landkreis
- Erhalt und Entwicklung der strukturreichen Kulturlandschaft des Vorwalds, der Donaurandhöhen und der Rodungsinseln im Vorderen Bayerischen Wald mit ihrem hohen Anteil naturschutzfachlich bedeutsamer Offenlandstandorte.

6.2 Natürliche Grundlagen

Buchetwies liegt in der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds (FIN-Web 2020).

Den geologische Untergrund bilden „Perlgneis“ (Moldanubikum s.str., Biotit-Plagioklas-Gneis, metablastisch) und pleistozäne Fließerde (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig). Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering (UmweltAtlas Bayern 2020).

Die potenziell natürliche Vegetation wird vom Hainsimsen-Tannen-Buchenwald gebildet.

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 423-429 m über NN mit von der Straße nach Südwesten hin abfallendem Gelände.

Es handelt es sich um den Garten des angrenzenden Wohnhauses (Buchetwies 1a). Begrenzt wird das Gebiet im Süden von einem Graben und in Westen von einem Gehölz.

6.4 Erfasste Bestandstypen und ihre Bewertung

Die erfassten Bestandstypen sind im beigefügten Bestandsplan dargestellt. Die Bewertung erfolgt gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2003“. Es handelt sich beim Vorhabensbereich um einen strukturarmen Garten mit mehreren nicht standortheimischen Bäumen und Sträuchern, einem Folienteich und einem Gartenhäuschen. Im Süden bildet ein Graben mit Nassvegetation die Grundstücksgrenze.

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschafts- bild	
Strukturarmer Garten	I+ strukturarmer Garten	II- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II- Gebiet mit hohem intakten Grundwasser- flurabstand	I+ Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaus- tauschbahnen	III Randbereich Landschafts- schutzgebiet	II

Erläuterung Wertstufen:

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	-	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	+	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

7 Maßnahmenkonzept und Planungsziele

Vorgesehen ist die Schaffung einer Bauparzelle.

Aus städtebaulicher Sicht sind Vorgaben zu Gebäudehöhen und Geländeänderungen sowie zur maximal überbauten Fläche wichtig, um die Einbindung in das Ortsrandgefüge sicherzustellen.

Aus grünplanerischer Sicht ist der Aufbau eines dorftypischen Ortsrandgefüges vorrangig. Als Eingrünungsmaßnahme wird die Pflanzung einer Obstbaumreihe festgelegt.

Als Ausgleichsfläche wird eine Streuobstwiese entwickelt. Auch sie ist neben der Funktion als naturnaher Lebensraum von Bedeutung für die Ortsrandgestaltung.

Die geplante Ausgleichsfläche schließt an bereits bestehende Ausgleichsflächen sowie amtlich kartierte Biotopflächen an. Durch den räumlichen Verbund ist eine erhöhte ökologische Wirksamkeit gegeben.

8 Eingriffsermittlung

Als Grundlage für die Eingriffsbewertung werden die erfassten und betroffenen Bestandstypen im Bereich der geplanten Bebauung hinsichtlich ihrer Biotopwertigkeit unterschieden. Die Einstufung erfolgt gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003).

Die Abgrenzung der für die Bilanzierung zugrunde gelegten Baufläche (einfriedbarer Grundstücksbereich) ist im Bestandsplan dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs). Im Maßnahmenplan ist der geplante Kompensationsbereich dargestellt.

Entsprechend Kapitel 6.4 handelt es sich beim Vorhabensbereich um ein Gebiet von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Der Anteil der befestigten Fläche liegt bei der geplanten Bauparzelle unter 0,35, d.h. es liegt gemäß Leitfadennmatrix ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad vor. Damit ergibt sich für die betroffenen Flächen eine Zuordnung in Feld BII der Leitfadennmatrix (Kompensationsfaktor 0,5-0,8).

Aufgrund der festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung wird ein Kompensationsfaktor von 0,65 gewählt.

Die Eingriffsfläche umfasst 855 m². Damit ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 556 m²**.

9 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 8 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird westlich im Anschluss an die Bauparzelle erbracht.

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Extensivwiese mit lockerem Streuobstbestand durch Pflanzung von Obsthochstämmen und Pflege der Wiese durch 2x Mahd pro Jahr inklusive Mähgutabtransport. Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

Mit der geplanten Kompensationsfläche (558 m²) wird der erforderliche Ausgleich (556 m²) vollständig erbracht.

Folgende weitere Vorgaben tragen zur Eingriffsvermeidung bei:

- das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl geregelt (max. 0,35)
- nach Westen und Süden wird eine Baugrenze festgelegt
- Einfriedungen sind nur in sockelloser Bauweise (ohne durchgehenden Zaunsockel) und mit einem Mindestabstand Boden-Zaununterkante von 15 cm zulässig, um die biologische Durchlässigkeit zu erhalten
- eine Errichtung von Stützmauern ist an den Parzellengrenzen nicht zulässig
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen.
- Zufahrt und Stellplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt
- die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- am neuen Ortsrand wird zur Baugrundstückseingrünung eine Gehölzpflanzung festgesetzt
- der bestehende Graben an der Grundstücksgrenze wird nicht verändert.

10 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Aufgrund der nur geringfügigen Überlagerung von Geltungsbereich und Landschaftsschutzgebiet (LSG) sind die Schutzgebietsziele nicht nennenswert berührt. Dies gilt umso mehr, als das festgesetzte Baufenster nahezu vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt.

Durch die Beschränkung der Bauentwicklung auf den vorhandenen Gartenbereich und die Entwicklung einer landschaftstypischen Ortsrandeingrünung wird der Lage im LSG in besonderem Maße Rechnung getragen.

Sollte eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich werden, so sind nach planerischer Einschätzung die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:

- die Baugebietsentwicklung schließt unmittelbar an bebaute Flächen an
- die geplante Bebauung mit festgesetzter Ortsrandeingrünung und die festgesetzte Ausgleichsfläche im Westen des Bauvorhabens schaffen einen Abschluss der baulichen Entwicklung
- das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz unberührt
- der Schutzzweck bleibt auch weiterhin erreichbar.

11 Hinweise zu festgesetzten Gehölzpflanzungen

Für die Pflanzung von Obsthochstämmen wird die Verwendung heimischer Sorten gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste empfohlen.

Apfel

Fromms Goldrenette
 Danziger Kantapfel
 Sommermaschankzer
 Tiroler Maschankzer
 Hauxapfel
 Schöner von Boskoop
 Wiltshire ("Weiße Wachsrenette")
 Rheinischer Bohnapfel
 Brettacher
 Schmidtberger Winterrenette
 Landsberger Renette
 Kaiser Wilhelm
 Kardinal Bea
 Schöner aus Nordhausen
 Winterrambur
 Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")
 Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")
 Idared
 Dülmener Herbstrosenapfel
 Roter Boskop
 Geflammtter Kardinal
 Roter Eiserapfel
 Jakob Fischer

Purpurroter Consinot

Birnen

Köstliche von Charneu
 Madame Verte
 Gute Luise
 Gute Graue
 Neue Poiteau
 Rotbichlbirne (Mostbirne)
 Steyer Weinbirne (Mostbirne)
 Clapps Liebling
 Conference

Zwetschge

Erslinger Frühzwetschge
 Hauszwetschge (niederbayerischer Typ)
 Schönberger Zwetschge
 Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen

Hedelfinger
 Van
 Burlat
 Frühe Maikirsche