

2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung „Hammet“ Gemeinde Bernried

Satzung über die Festlegung des im Zusammenhang bebauten Bereichs „Hammet“ und die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche – Begründung

LANDKREIS DEGGENDORF
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN



Bearbeitungsvermerke:

P:_5101_EBS_Hammet\berichte\
5101_EBS_Hammet_bericht2.odt

fritz halser,
sarah augustin– 26.01.2022

PLANUNG:

Team
Umwelt
Landschaft

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

am stadtpark 8
94469 deggendorf

telefon: 0991/3830433
info@team-umwelt-landschaft.de
www.team-umwelt-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

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

Beigefügte Pläne

- Plan Bestand und Eingriffsermittlung, Maßstab 1 : 500
- Änderung der Ergänzungssatzung mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung, Maßstab 1 : 1.000

1 Anlass, Ablauf und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bernried plant am nordöstlichen Ortsrand von Hammet auf dem Flurstück 719/15 (Teilfläche) der Gemarkung Egg die Schaffung einer zusätzlichen Bauparzelle für den örtlichen Bedarf. Der Flurstücksteil muss dazu in den angrenzenden Innenbereich einbezogen werden. Zu diesem Zweck wird die 2. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Bereich Hammet aufgestellt.

Für die 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 mit Deckblatt Nr. 28

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich grenzt eine Hecke an.

Der geplante Geltungsbereich schließt unmittelbar an den Geltungsbereich der bestehenden Satzung „Hammet“ an.

3 Raumordnung / Landesplanung

Die Ortschaft Hammet ist ein Ortsteil der Gemeinde Bernried mit den Hauptorten Bernried und Edenstetten-Egg. Hammet befindet sich circa einen Kilometer südöstlich von Bernried und ist über Hofstetten, Medernberg und Innenstetten an die Kreisstraße DEG2 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 Hammet liegt kompakt auf einer Waldlichtung an einer Ortsstraße mit Nebenstraßen. Der Ort besteht derzeit aus 16 Wohnhäusern und einer Vielzahl an Nebengebäuden.

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 DEG2 sind verkehrsbedingte Immissionen nicht zu erwarten.

Immissionsprobleme aufgrund vorhandener Nutzungen sind nicht bekannt.

6 Landschaftsplanung, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Grünordnung

6.1 Planungsvorgaben und -grundlagen

Regionalplan Donau Wald

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

Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Das Satzungsgebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald.

Amtliche Biotopkartierung Bayern

Folgende erfasste Biotopfläche der amtlichen Biotopkartierung grenzt an den Planungsbereich an: Nr. 7043-0061-001 „Hecke zum Teil auf Lesesteinen“ (Erfassung 1984).

In ihrer aktuellen Ausprägung ist die Hecke nicht mehr durchgängig als Biotopfläche erfassungswürdig.

Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Deggendorf (ABSP 1997)

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

Im Bereich Hammet ist ein lokal bedeutsamer Feuchtgebietslebensraum im ABSP verzeichnet (Hochstaudenflur und Nasswiese).

Für den Vorhabensbereich bestehen folgende Ziele im ABSP:

- 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

Hammet liegt in der naturräumlichen Einheit Falkensteiner Vorwald, Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwalds (FIN-Web 2021).

Den geologischen Untergrund im Änderungsbereich der Satzung bildet überwiegend pleistozäne Fließerde (Lehm, sandig, oft lagenweise steinig bis blockig). Randlich im Osten ist „Perlgneis“ (Moldanubikum s.str., Biotit-Plagioklas-Gneis, metablastisch) vorhanden. Als Boden liegt fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor. Die natürliche Ertragsfähigkeit ist gering (UmweltAtlas Bayern 2021).

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

6.3 Örtliche Situation

Der Bearbeitungsbereich liegt auf einer Höhe von ca. 470-480 m über NN.

Es handelt sich um den Garten des angrenzenden Wohnhauses (Hammet 12) und um den Bereich eines Carports mit Anbau. Das zukünftige Gebäude soll etwa im Bereich des Carports mit Anbau errichtet werden.

Vom vorhandenen Weg aus fällt das Gelände nach Westen ab. Nach Norden und Osten steigt es an.

Den nördlichen Flurstücksabschluss bildet ein Gehölzbestand.

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“.

Bestandstyp	Wertstufen schutzgutbezogen					Wertstufe gesamt
	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschafts- bild	
Böschung mit Bewuchs	I+	II-	II-	I+	III Landschafts- schutzgebiet	II
Wiese artenarm, mesotroph	II-	II-	II-	I+	III Landschafts- schutzgebiet	II
Rasen / Wiese	I+	II-	II-	I+	III Landschafts-	II

	Wertstufen schutzgutbezogen					schutzgebiet	Wertstufe gesamt
Garten mit Ziergehölzen, Rasen, Beeten, etc.	I+	II-	II-	I+		III Landschafts- schutzgebiet	II
Grünweg	I-	I+	II-	I+		III Landschafts- schutzgebiet	II
Schotterfläche, z.T. begrünt	I-	I-	I+	I+		III Landschafts- schutzgebiet	I
Gebäude	I-	I-	I-	I+		III Landschafts- schutzgebiet	I

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 zum überbaubaren Grundstücksbereich wichtig, um die Einbindung in das Ortsbild sicherzustellen.

Aus grünplanerischer Sicht sind die Vermeidung von Eingriffen in den natürlichen Geländeverlauf nach Westen hin und der Aufbau eines dorftypischen Ortsrandgefüges in Richtung Norden vorrangig.

Es wird die Anlage einer Obstbaumreihe/-wiese festgelegt. Dieser Grüngürtel hat eine eingrünende Wirkung und wird als Ausgleichsfläche gesichert.

Die geplante Ausgleichsfläche schließt an eine bereits bestehende Ausgleichsflächen sowie eine 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 geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Aufgrund der Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ max. 0,35) ist von einem geringen Versiegelungsgrad auszugehen.

Für Gebiete mit geringer Bedeutung ergibt sich eine Zuordnung in das Feld BI der Leitfadenmatrix (Spanne des Kompensationsfaktors 0,2-0,5). Gebiete mit mittlerer Bedeutung sind in der Leitfadenmatrix in Spalte BII einzuordnen (Spanne des Kompensationsfaktors 0,5-0,8).

Unter Berücksichtigung von Biotopwertigkeit und festgelegten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (vgl. nachfolgendes Kapitel) wird als Kompensationsfaktor der Wert 0,2 für Gebiete mit geringer Bedeutung und 0,65 für Gebiete mit mittlerer Bedeutung gewählt. Im bereits durch Gebäude versiegelten Bereich ergibt sich kein Kompensationsbedarf (Faktor 0,0). Die nachfolgende Tabelle schlüsselt den Kompensationsbedarf auf.

Typ	Fläche in m ²	Faktor	Kompensationsbedarf in m ²
Böschung mit Brombeerflur	33,12	0,65	21,53
Böschung mit Bodendecker und Ziergehölzen	10,50	0,65	6,83
Wiese, artenarm, mesotroph	288,89	0,65	187,78
Rasen / Wiese	467,54	0,65	303,90
Garten mit Ziergehölzen, Rasen, Beeten, etc.	48,97	0,65	31,83
Grünweg	34,31	0,65	22,30
Schotterfläche, begrünt	23,12	0,20	4,62
Schotterfläche	124,68	0,20	24,94
Gebäude	121,42	0,00	0,00
Summe	1031		604

Es ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 604 m²**.

9 Maßnahmen zum Eingriffsausgleich und zur Eingriffsvermeidung

Der in Kapitel 8 ermittelte Gesamtkompensationsbedarf wird westlich und nördlich angrenzend an die Bauparzelle erbracht (Flurstück 719/15 (Teilfläche), Gemarkung Egg).

Vorgesehen ist die Entwicklung einer Extensivwiese mit lockerem Obstbaumbestand durch Pflanzung von Obsthochstämmen und extensive Wiesennutzung. Die Ausgleichsfläche ist vor Ort plangerecht deutlich zu markieren (bspw. Holzpfosten). Als Pflege wird festgelegt 2x Mahd pro Jahr mit erstem Schnitt ab 15. Juni und zweitem Schnitt von Mitte August bis Mitte September. Düngung und Einsatz von Pestiziden und Schlegelmulchmähern ist nicht zulässig. Das Mähgut muss abtransportiert werden. Es wird ein Anrechnungsfaktor von 1,0 gewählt.

Mit der **geplanten Kompensationsfläche (614 m²)** wird der erforderliche Ausgleich 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 Norden 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 oder Gabionenwänden ist nicht zulässig
- Abgrabungen / Aufschüttungen sind bis max. 1,0 m und nur im direkten Umgriff der Gebäude zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen nicht unmittelbar aneinander angrenzen
- Oberflächenbefestigungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Versiegelnde Asphalt- und Betonbeläge für Zufahrten sind unzulässig. Versickerungsfreundliche Beläge (großfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten) sind zu bevorzugen.
- die Pflanzung von landschaftsfremden Gehölzen an den Grundstücksgrenzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen)
- vorhandene Bäume werden erhalten.

10 Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald

Der Ortsteil Hammet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Für die geplante Bauentwicklung wird wohl eine Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich werden. Nach planerischer Einschätzung sind die Voraussetzungen für eine Befreiungslage gegeben:

- die Baugebietsentwicklung schließt unmittelbar an bebaute Flächen an und liegt überwiegend in einem bisherigen Garten
- die geplante Bebauung mit der festgesetzten Ausgleichsfläche schaffen einen Abschluss der baulichen Entwicklung
- das Schutzgebiet bleibt in seiner Substanz unberührt
- der Schutzzweck bleibt auch weiterhin erreichbar.

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.

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
 Sommermaschankker
 Tiroler Maschankker
 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

Anzahl der Bäume in der Ausgleichsfläche gemäß Plandarstellung. Pflanzabstände 8-10 m.

12 Weitere Hinweise durch Text

Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bay. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Sturzfluten

Vorbeugende 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.

Altlasten

Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen und anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Wassergefährdende Stoffe

Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) sind die Vorschriften der Bundesanlagenverordnung AwSV einschlägig.