

# Bebauungsplan Bremerbach

Gemeinde Bernried  
Landkreis Deggendorf

Stand: 10.01.2012  
Erstellt: Achatz, Verw.-Fachwirt

# Planung / Änderungen

## **Planung**

**Ing.-Büro Klein, Metten  
Garnhartner & Schober, Deggendorf**

Aufstellungsbeschluss:  
Satzungsbeschluss:

28.01.2002  
07.10.2003

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 1**

Änderungsbeschluss:  
Satzungsbeschluss:

27.07.2004  
07.10.2004

## **Änderung durch Deckblatt Nr. 2**

Änderungsbeschluss:  
Satzungsbeschluss:

29.09.2009  
10.11.2009

---

## I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

---






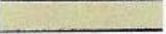
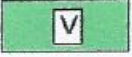
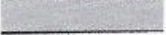
### 1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)




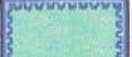
### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (als bauliche Höchstgrenze)

- 2.1 **II** Es sind max. zweigeschossige Gebäude bei GRZ = 0,3 und GFZ = 0,6 zulässig

### 3.0 Grenzsignaturen, Flächenbestimmung

- 3.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 3.2  Baugrenze
- 3.3  Baulinie, die die Garagenstellung der Parzellen 12 – 14, 19 - 21 definiert
- 3.4  Öffentliche Verkehrsfläche (Fahrbahnen, Mehrzweckstreifen)
- 3.5  Festgesetzte Grundstückszufahrt  
Die Grundstückszufahrt muss aus erschließungstechnischen Gründen im gekennzeichneten Bereich ausgebildet werden.
- 3.6  Öffentlicher Fußweg (Belagsausbildung wasserdurchlässig)
- 3.7  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Grüninsel / Grünstreifen
- 3.8  Bestehende GV - Straße





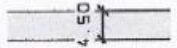
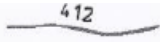
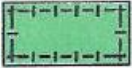
### 4.0 Grünordnung

- 4.1  Öffentliche Grünfläche
- 4.2  Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen gemäß Planeinschrieb
- 4.3  Zu erhaltender Gehölzbestand
- 4.4  Umgrenzung von Flächen für Retention und Rückhaltung von Niederschlagswasser

---

## II. PLANLICHE HINWEISE

---

1.  Möglicher Gebäudestandort mit vorgeschlagener Firstrichtung
2.  Möglicher Garagenstandort
3.  Vorgeschlagene Teilung der Grundstücke
4.  Vorläufige Parzellennummerierung
5.  Maßzahlen
6.  Höhenlinien (Angaben in m ü.NN)
8.  Bestehendes Biotop Nr. 7143-413 (gem. Amtl. Biotopkartierung Bayern)
9. **98/6** Besteh. Flurstücksgrenzen mit Fl.Nrn.
10. Sonstige Eintragungen sind Signaturen der Flurkarte, der Geländevermessung oder andere Hinweise.  
Nicht unter I. aufgeführte Darstellungen sind somit keine planlichen Festsetzungen.
11. **1 HOCHST + ...** Gemäß Festsetzungen zu pflanzende Gehölze

---

### III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### 1.0 Bauweise

- 1.1 Die gesetzlichen Abstandsflächen sind gem. der Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten. Ausnahmen gemäß III.1.2 sind zulässig.
- 1.2 Garagen und Nebengebäude nach Art. 7 Abs. 4 BayBO dürfen mit einem Abstand von 1,0 – 1,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern hierdurch nicht gegen andere Festsetzungen (wie z. B. die Überschreitung der Baugrenze) verstoßen wird.
- 1.3 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

#### 2.0 Baugestaltung

- |       |                      |  |
|-------|----------------------|--|
| 2.0.1 | Dachneigung          | 30°-40° bei eingeschossigen Gebäuden (z.B. E+DG),<br>20°-30° bei zweigeschossigen Gebäuden (z.B. U+E)  |
| 2.0.2 | Dachform             | zulässig sind das Satteldach, Tonnendach, Pultdach, das Krüppelwalm- und das Walmdach <sup>1</sup>   |
| 2.0.3 | Dachdeckung          | kleinformatige Dachplatten in gedeckten Farben (z.B. rot, braun, grau)   |
| 2.0.4 | Dachgauben           | unter Beachtung einer max. Vorderansichtsfläche von 2,5 qm zulässig  |
| 2.0.5 | Solaranlagen         | sind grundsätzlich zulässig; wenn sie auf der oder in die Dachfläche integriert angebracht werden, müssen sie den gleichen Neigungswinkel wie die Dachfläche selbst besitzen |
| 2.0.6 | Taufseitige Wandhöhe | bei eingeschossigen Gebäuden max. 5,0 m und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 7,0 m   |

#### 2.1 Hanghaus

Bei einem Niveauunterschied des Urgeländes ab 1,5 m an den Außenkanten des Gebäudes gemessen ist ein Hanghaus (sichtbares, ausgebautes Untergeschoss = U+E) auszubilden.

#### 2.2 Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Form, Dachneigung und Gestaltung von Nebengebäuden und Garagen sind dem Hauptgebäude anzupassen. Solaranlagen sind entsprechend der Festsetzung III.2.0.5. zulässig.  
Ausnahmsweise ist auch die Ausbildung von Flachdächern zulässig, wenn diese begrünt werden.

---

<sup>1</sup> geändert durch Deckblatt Nr. 1

- 2.2.2 Für die Parzellen 1-5 muss die Garageneinfahrt zwischen 20 und max. 30 cm über der entsprechenden Straßenhöhe an der Grundstückzufahrt liegen. Die Vorderkante von Garagen darf vom Fahrbahnrand der Erschließungsstraße (GV-Straße nach Bremersbach) nicht mehr als 10 m Abstand besitzen.  
Ansonsten sind im gesamten Geltungsbereich Kellergaragen unzulässig.
- 2.2.3 Garagen nur innerhalb der nach I.3.2 und I.3.3 überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## 2.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m über OK Gelände zulässig. Mauern, Sockel und Streifenfundamente sind unzulässig.  
Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen (Straße, Fußweg), sind als Zäune mit vorwiegend stehenden Stäben in Holz oder Metall und nur mit einem Abstand von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze zulässig.  
Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen sind generell unzulässig.  
Private Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen auf einer Tiefe von mind. 5,0 m ab der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden.

## 2.4 Private Stellplätze

Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (z.B. Schotterrasen, Schotterdecken oder Pflaster mit Grasfugen).  
Vor jeder Garagenzufahrt ist auf dem Grundstück ein Stauplatz von mind. 5,0 m Tiefe vorzusehen. Dies gilt nicht für offene Garagen (Carports).

## 3.0 Grünordnung

### 3.1 Maßnahmen der Landschaftspflege (Ausgleich nach §§ 1a, 9(1a) BauGB):

In Flächen nach I.4.3 sind Gehölzpflanzungen gemäß Planeinschrieb auszuführen. Dafür sind standortheimische Arten (siehe Liste in der Begründung) zu verwenden. Die Pflanzen sind zu erhalten.  
Die Maßnahmen auf den Flurstücken Nr. 98 und 101 Gemarkung Edenstetten sind durch die Gemeinde bzw. die Grundstückseigentümer auszuführen. Sie sind den Eingriffen auf eben diesen Flächen nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.  
Auf Flurstück Nr. 839, Gmkg. Bernried, ist die vorhandene Fläche gemäß den Vorgaben der Anlage 5 zu pflegen. Diese Maßnahme ist den Eingriffen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zugeordnet

### 3.2 Geländemodellierung auf privaten Flächen, Höhenlage von Gebäuden

- 3.2.1 Abgrabungen und Auffüllungen sind bis max. 0,7 m unter bzw. über OK Urgelände zulässig. Böschungen sind nicht steiler als im Verhältnis von 1:1,5 (Höhe : Breite) auszubilden.
- 3.2.2 Stützelemente sind nur zulässig, wenn deren sichtbare Höhe 1,2 m über OK Gelände nicht übersteigt. Ausführung: trockenverlegtes Natursteinmauerwerk oder großflächig begrünte Stützvorrichtungen.

3.2.3 In den Bauplanunterlagen sind in den Ansichten und Schnitten die Urgeländekoten anzugeben, die geplanten Geländeänderungen (z.B. Auffüllung) sowie der Anschluss an die Erschließungsstraße mit Höhenkote darzustellen.

**3.3** Ein eventueller Ausbau der vorhandenen GV – Straße nach Schneiderried hat unter geringst möglicher Beeinträchtigung der Flächen nach I.4.3 zu erfolgen.

### **3.4 Listen für festsetzungsgerechte Gehölzpflanzungen**

#### **B2L: Bäume 2. Wuchsordnung**

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus communis</i>
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Walnuß	<i>Juglans regia</i>
Holz-Apfelbaum	<i>Malus sylvestris</i>

#### **Standortheimische Sträucher zur Verwendung im Siedlungsbereich**

Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echtes Geißblatt	<i>Lonocera caprifolium</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Zimt-Rose	<i>Rosa majalis</i>
Essig-Rose	<i>Rosa gallica</i>
Bibernell-Rose	<i>Rosa pipinellifolia</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfel-Rose	<i>Rosa villosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulum</i>

## Liste BF: Bäume bei Entwässerungsanlagen

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Salix alba	Silber-Weide

## Liste BO: Empfehlenswerte Obstsorten

### Apfel

Danziger Kantapfel  
Sommermaschanker  
Tiroler Maschanker  
Schöner von Boskoop  
Wiltschire ("Weiße Wachsrenette")  
Rheinischer Bohnapfel  
Schmidtberger Winterrenette  
Kaiser Wilhelm  
Kardinal Bea  
Roter Astrachan ("Roter Jakobiapfel")  
Welschisner ("Roter Zwiebelapfel")  
Idared  
Dülmener Herbstrosenapfel  
Roter Boskop  
Geflammtter Kardinal  
Roter Eiserapfel  
Jakob Fischer  
Purpurroter Consinot

### Birnen

Madame Verte  
Gute Luise  
Gute Graue  
Neue Poiteau  
Rotbichlbirne (Mostbirne)

### Zwetschge

Erslinger Frühzwetschge  
Hauszwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Wangenheims Frühzwetschge

### Kirschen

Hedelfinger  
Van  
Burlat  
Frühe Maikirsche

## 4.0 Sonstige Festsetzungen

- 4.1 Strom- und Fernmeldeleitungen sind aus städtebaulichen Gründen (exponierte, weithin sichtbare Ortsrandlage) unterirdisch zu verlegen. Die zu bepflanzenden öffentlichen Flächen sind von diesen Leitungstrassen, wie auch von Wasser- und Abwasserleitungstrassen ausdrücklich freizuhalten. Zu den festgesetzten Baumstandorten ist mit Leitungen jeglicher Art ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Sofern dieser Mindestabstand nicht eingehalten werden kann, sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen (vgl. Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsleitungen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, 1989).



---

## **IV. TEXTLICHE HINWEISE**

---

### **1.0 Müllentsorgung**

Die Bauwerber werden dazu angehalten, (auch schon während der Bauphase) anfallende Abfallprodukte zu sortieren und dem Recyclingverfahren zuzuführen. Abfallgefäße sind zur Entleerung am Abfuhrtag an den Fahrbahnrand zu stellen. Die Müllbehälter der Parzellen 9-11 und 15-17 müssen am Abfuhrtag an der von Müllfahrzeugen befahrbare Sammelstraße zur Entleerung abgestellt werden.

### **2.0 Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten Gegenstände, wie Knochen-, Metall- oder Keramikteile gefunden werden, ist vom Bauherrn bzw. den bauausführenden Firmen sofort das Landesamt für Denkmalpflege oder das Landratsamt zu verständigen.

### **3.0 Landwirtschaftliche Nutzung**

Durch die Bewirtschaftung der an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist temporär mit Staub-, Lärm- oder Geruchsbelästigungen zu rechnen. Diese sind vom Siedler im ländlichen Raum zu dulden.

### **4.0 Stromversorgung, Telekommunikationsleitungen**

Im Rahmen der Baugebieterschließung sind die einschlägigen Hinweise des Stromversorgungsunternehmens zu beachten.

Bei Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von 2,5 m beidseits von Erdkabeln freizuhalten bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Auf das „Merksblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen. Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

Auskünfte zu mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben erteilt die OBAG AG – Kundencenter Vilshofen, Vilsvorstadt 23, 94474 Vilshofen.

Für Telekommunikationsleitungen ist die Technikniederlassung, Friedrich – Gauß – Straße 1, 94469 Deggendorf zuständig.

### **5.0 Pflege öffentlicher Grünflächen**

Bei der Pflege öffentlicher Grün- und Pflanzflächen wird auf den Einsatz von Herbiziden und Pestiziden sowie von Mineraldünger verzichtet (Vorbildfunktion).

### **6.0 Bepflanzung und Pflege von privaten Gärten**

Pflegeempfehlungen:

- keine mineralische Düngung
- kein Einsatz von Herbiziden und Pestiziden
- bei Wiesen: ein- bis zweimalige Mahd im Jahr
- für Flächen mit Spontanbegrünung: Mahd alle 2 bis 5 Jahre

Weiteres wird empfohlen, Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum hin nicht einzufrieden.

## 7.0 **Baumaterialwahl**

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung auf solche Baumaterialien verzichtet werden sollte,

- die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind,
- die in nicht energie-, ressourcen-, bzw. umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können
- oder bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wiederverwertbare Abfallprodukte anfallen.

Als Unterbau öffentlicher Verkehrsflächen sowie von Stellplätzen, Ausweichstellen und Gebäudevorbereichen soll zur Schonung der natürlichen Rohstoffressourcen - soweit technisch möglich - Bauschuttgranulat aus dem Bauschuttrecycling Verwendung finden.

## 8.0 **Regenwasserbehandlung**

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlags- spitzen) wird darauf hingewiesen, dass Regenwasser gesammelt und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung u.a.) verwendet werden soll.

Daher soll das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen und Dächern des jeweiligen Baugrundstückes über ein vom Schmutzwasser getrenntes Leitungsnetz in hauseigene Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) abgeleitet werden. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 3 m<sup>3</sup> pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Niederschlagswasserleitungen ist dabei vorzusehen.

Auf den Einsatz von Streusalz ist auch auf privaten Flächen gänzlich zu verzichten, um Boden und Gewässer nicht durch chemische Belastungen zu gefährden.

## 9.0 **Brandschutz**

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Jeder Aufenthaltsbereich muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker entsprechen. Die öffentliche Wasserleitung und das Hydrantennetz sind gemäß den Vorgaben des Kreisbrandrat-tes auszulegen.

## 10.0 **Leitungsverläufe**

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Leitungen (z.B. Schmutz- bzw. Oberflächenwasserkanal, Wasserleitungen) können auch auf Privatgrund zu liegen kommen. Diese werden durch entsprechende Leitungsrechte/Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen. Bau und Unterhaltsmaßnahmen sind im Bedarfsfall somit durch den Grundstücksbesitzer zu dulden.



# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsdaten

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat von Bernried hat in seiner Sitzung vom 28.01.02 die Aufstellung eines Bebauungs- und Grünordnungsplanes (B-Plan) „WA Bremersbach“ und die Erstellung der Planunterlagen durch das Ingenieurbüro Klein beschlossen. Mit der Erstellung eines integrierten Grünordnungsplanes wurde das Büro Garnhartner beauftragt.

### **Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

Im Rahmen der 24. Änderung des gemeindlichen Flächennutzungsplans (FNP), genehmigt am 23.11.2000 durch das LRA Deggendorf, wurde das Allgemeine Wohngebiet (WA) Edenstetten-Bremersbach als Änderung 24.4 ausgewiesen. Parallel hierzu wurde auch der gemeindliche Landschaftsplan aktualisiert. Der Bebauungsplan (B-Plan) ist somit aus dem FNP entwickelt. In der Erläuterung zum FNP-Deckblatt wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der B-Planung die Berücksichtigung der naturräumlichen, landschaftlichen und topografischen Gegebenheiten zu gewährleisten ist und glz. die Integration des Baubestandes ins Siedlungskonzept angestrebt werden soll.

## 2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

### **Lage im Ort**

Das Plangebiet liegt im Osten der Ortschaft Edenstetten. Es grenzt nordöstlich an das Allgemeine Wohngebiet „Pfoadweiher“ und somit an die bereits einseitig bebaute Gemeindestraße an.

### **Derzeitige Nutzung**

Derzeit wird das Areal landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im westlichen Bereich weisen die Flurstücke bereits eine bauparzellenähnliche Gliederung auf. Nördlich der Gemeindeverbindungsstraße bestehen einige z. T. ältere Wohnanwesen.

### **Verkehrsanbindung**

Das geplante Bauareal ist über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Schneiderried und die Gemeindestraße Richtung Bremersbach angebunden. Die fußläufige Anbindung erfolgt ebenfalls über diese Verkehrswege sowie durch das Siedlungsgebiet „Pfoadweiher“.

### **Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße und deren nordseitiger Wohnbebauung, im Westen durch die Gemeindestraße Richtung Bremersbach und im Süden durch den steil abfallenden Talraum zum Bremersbach hin definiert.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke mit den Nummern 98, 98/3, 98/4, 98/5, 98/6, 101 und 119/2 (Gemeindestr.). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha.



## **Topographie**

Im Mai 2001 wurde das Plangebiet elektronisch aufgenommen und die Grenzkoordinaten des Vermessungsamtes in die Bestandsvermessung übernommen. Diese Geländeaufnahme ist Grundlage der B-Planung.

Das Plangebiet liegt relativ exponiert an einem nach Westen und im Randbereich nach Süden geneigten Hang. Der größte Niveauunterschied beträgt vom höchstgelegenen Punkt im Norden (Fl.Nr. 101) bei 431 m ü. NN zum tiefstgelegenen Punkt im Süden (Fl.Nr. 98/3) auf einer Höhe von 410 m ü. NN ca. 21 m. Sowohl entlang der bestehenden Verkehrswege, als auch innerhalb des Planbereichs bestehen teils mächtige Geländeböschungen. Mit Ausnahme der Böschung entlang der westlich das Gebiet tangierenden Gemeindestraße sind diese weitgehend mit Baum- und Strauchhecken bewachsen.

Vom Baugebiet aus hat man einen sehr attraktiven Panoramablick über das gesamte Ortsgebiet Edenstettens. Gleichermaßen wirkt das Gebiet weithin in den Landschaftsraum ein.

Innerhalb des Planareals besteht ein Biotop Nr. 413 der amtl. Bayer. Biotopkartierung. Es handelt sich hierbei um Heckenstrukturen an den Böschungen beidseitig der Straße Richtung Schneiderried (vorwiegend Hasel, Schlehe ...). Um eine sinnvolle Erschließung des Planareals zu erreichen, muss zum Teil in dieses Biotop eingegriffen werden. Auf die Ausführungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird verwiesen. Südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich ein weiteres Biotop (Nr. 656 der Biotopkartierung), das hier als kleinflächiges Feuchtgebiet dem Quellbach folgt. Dieses wird durch die Planung jedoch nicht beeinträchtigt.

Das Planareal befindet sich außerhalb der Schutzzone des Naturparks Bayerischer Wald.

## **Natur und Landschaft**

Das geplante Baugebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes Bayerischer Wald an einem südwestexponierten Hang mit durchschnittlich 11% Steigung. Vom oberen Hangbereich besteht Sichtverbindung zum nahe gelegenen Schloß Egg sowie auf die umgebenden Wälder. Im Norden entlang der Straße nach Schneiderried verläuft eine Hecke welche in der Biotopkartierung Bayern unter der Nr. 7143-413 erfasst ist. Im Südosten verläuft der Bremersbach, der sowohl als Gewässer wie auch mit seinen den Talboden begleitenden Feuchtflächen eine regionale Bedeutung aufweist. Innerhalb des Hangs befinden sich zwei hangparallele Ranken, die mit Hecken teilweise lückig bestockt sind.

Im geplanten Geltungsbereich befinden sich derzeit überwiegend als Dauergrünland genutzte Flächen (siehe im Detail die Karte Landschaftsbewertung). Naturlandschaft und Landschaftsbild weisen im größten Teil der Fläche eine geringe, kleinflächig eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Siedlungsentwicklung auf. Die Schutzgüter von Natur und Landschaft wurden in Anlehnung an den Leitfaden des Staatsministeriums bewertet und sind in der Karte Landschaftsbewertung zusammenfassend dargestellt.

Für die Kompensation von Eingriffen ist eine zusätzliche externe Ausgleichsfläche erforderlich. Die Gemeinde konnte im Zusammenhang mit dem laufenden Verfahren der Ländlichen Entwicklung eine Fläche im Talraum des Brücklbachs, südlich von Bernried (Teil des Flst. 839, vgl. Anlage 5, Bereich südwestlich des Flurwegs) erwerben. Die Fläche ist Bestandteil eines brachliegenden Nassflächenkomplexes im Talraum des Brücklbachs. Im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen des Verfahrens der Ländlichen Entwicklung ist für einen größeren Bereich in diesem Talraum ein Konzept erstellt worden.

Die Ausgleichsfläche liegt zwischen einem Graben, der in den Brücklbach mündet und einer von Gehölzen bestandenen Hangkante im Süden. Im Zentrum der Fläche ist ein brachliegender Flachmoorbereich, im Osten und Westen schließen sich Mädesüßfluren an (beides Schutzstatus nach Art. 13d BayNatSchG). Die Nassflächen sind durch längeres Brachliegen in einem relativ schlechten Zustand. Der Brücklbach ist in Teilabschnitten verrohrt. (vgl. Plandarstellung Anlage 5)



### **Bodenverhältnisse**

Bodenuntersuchungen wurden bereits durchgeführt.

Die Bodenuntersuchungen lassen auf einen gut bebaubaren Untergrund schließen. Als Baugrund ist mit Gneiszersatz und teilweise lehmigen Böden zu rechnen. Es ist im hängigen Gelände temporär mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Auffüllungen und Altlasten im Boden sind der Gemeinde nicht bekannt.

### **Umgebende Bebauung**

Im Südwesten grenzt die Ortsbebauung des „WA Pfoadweiher“ an. Nördlich der Gemeindestraße Richtung Schneiderried bestehen einige Wohngebäude. Deren Baugestaltung orientiert sich an den in ländlichen Baugebieten üblichen Stilmerkmalen (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als I- und II-geschossige Bauten mit ausgebautem Dachgeschoss, teils mit hangseitig genutztem Untergeschoss).

### **Technischer Umweltschutz**

Immissionsschutzrechtliche Probleme sind weder durch Verkehrsemissionen übergeordneter Straßen noch durch gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe zu erwarten.

Somit ist davon auszugehen, dass diesbezüglich die Schallorientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A) eingehalten werden können.

## **3. Planungserläuterung**

### **Planungsanlass und -ziele**

Dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an Wohnbauland soll in Edenstetten durch die Ausweisung des „WA Bremersbach“ Rechnung getragen werden. Für das Areal in seiner landschaftlich besonders reizvollen Lage sind inzwischen bereits mehrere Anfragen nach Bauparzellen bei der Gemeinde eingegangen. Da im schwächer besiedelten, ländlichen Raum Bauland noch zu erschwinglichen Preisen angeboten werden kann und hier auch siedlungshistorisch keine verdichteten Bauformen vorkommen bzw. von den potentiellen Bauwerbern auf dem Dorf in aller Regel nicht angenommen werden, soll die Ortserweiterung auf die Baustruktur von Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (z.T. mit ausbaubarem Untergeschoss in Hanghäusern) ausgelegt werden.

### **Erschließung**

Die Konzeption der Erschließung soll vor allem auch die vorhandenen naturräumlichen und topografischen Gegebenheiten berücksichtigen. Daher wird das Planareal in zwei verschiedene Erschließungszusammenhänge gegliedert. Es sind dies das Gebiet A das östlich an die Gemeindestraße nach Bremersbach angrenzt und das Gebiet B, der größte Bereich auf Flurnummer 101. Das Gebiet A wird unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellierung (Planungsvorgabe) von der tangierenden Gemeindestraße aus direkt erschlossen. Ein öffentlicher Fußweg ins Gebiet B dient der internen Verbindung und glz. als Trasse für Abwasserleitungen.

Das Gebiet B wird über eine kleine Ringstraße mit kurzen Stichen an den südlichen Ortsrand erschlossen. Die Ringstraße ist einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorzuziehen, da diese für die größeren Fahrzeuge während der Bauphase und für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (Müllabfuhr, Feuerwehr, Winterdienst) besser nutzbar ist. Außerdem trägt diese Verkehrskonzeption zu einer Entlastung der relativ schmalen Gemeindeverbindungsstraße bei.

Wegen der nur sehr kurzen Längen der Stichwege und deren Übersichtlichkeit ist eine Wendemöglichkeit an deren Ende nicht erforderlich. Müllbehälter können an der Ringstraße abgestellt werden, damit ist ein Befahren der Stiche durch Müllfahrzeuge nicht erforderlich. Pkw bzw. kleinere Lieferfahrzeuge können im Bedarfsfall dennoch unter Mitnutzung der Grundstückszufahren wenden.



Die Anliegerstraßen sollen als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg angelegt werden. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen macht trotz der bewegten Topografie so eine flächensparende Lösung möglich. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind auch wegen der geringen Länge der Anliegerwege nicht erforderlich.

An bestimmten Stellen innerhalb der Planbereiche wurden Grundstückszufahrten festgesetzt, um bestimmte verkehrliche Notwendigkeiten zu berücksichtigen.

### **Bebauung**

Wie bereits ausgeführt, sollen Einzel- oder Doppelhäuser in lockerer Anordnung die Bebauungsstruktur des kleinen Siedlungsgebietes bestimmen. Durch relativ große Baufenster und die vorgeschlagenen Parzellengrenzen, aber auch durch die attraktiven topographischen Gegebenheiten kann sich eine abwechslungsreiche, dorfgemäße Siedlung entwickeln.

Um überhohe Gebäudeausbildungen zu verhindern, wurde die traufseitige Wandhöhe entsprechend beschränkt.

Die Festsetzungen zur Baugestaltung wurden bewusst relativ großzügig ausgelegt. Trotz des recht exponiert gelegenen Standortes des kleinen Ortsrandwohngebietes sollen hier auch Bau- und Gestaltungsformen ermöglicht werden, die den aktuellen Architekturvorstellungen entsprechen.

Das Landschaftsbild oder wertvolle „historische“ Baubestände werden durch die gewährten Gestaltungsspielräume nicht negativ beeinflusst.

Die Parzellen 1-6 sind bereits abgemarkt. Die hier bestehende Böschung entlang der Gemeindeverbindungsstraße nach Bremersbach und die Schmalheit der Grundstücke macht eine besondere Festsetzung der Garagengestaltung für die Parzellen 1-5 erforderlich. Gleiches gilt für die Parzellen 12-14 und 19-21, wo die Garagenstandorte durch die Festlegung einer Baulinie so gewählt wurden, dass trotz schmaler Baugrundstücke eine sinnvolle Grundstücksnutzung erreicht und die gegenseitige Verschattung der Hauptgebäude ausgeschlossen werden kann.

### **Grünordnung**

#### **Ziele der Landschaftsplanung**

Der in Aufstellung befindliche Landschaftsplan sieht für die beplante Fläche keine besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege vor. Die wertvollen Landschaftsbestandteile (Karte Landschaftsbewertung) sollen erhalten werden. Der Talbereich des Bremersbaches ist zu schützen und gegebenenfalls entsprechend seiner Bedeutung weiterzuentwickeln. Das Landschaftsbild ist, unter Berücksichtigung der Wirkung auf mittlere Distanzen in Richtung Südwesten, angemessen neu zu gestalten.

#### **Leitbild der Landschaftsplanung**

Die Gehölzbestände entlang des ehemaligen Hohlweges und der jetzigen Straße nach Schneiderried sollen erhalten und abschnittsweise wo erforderlich (Pioniergehölz) ergänzt werden. Gleiches gilt für die hangparallelen Ranken. Hangparallele Hecken und Baumreihen sollen das wesentliche grünordnerische Gerüst für die Einbindung des Baugebietes in die Landschaft und die Neugestaltung des Landschaftsbildes darstellen. Die Oberflächenentwässerung soll soweit möglich gepuffert und vorgereinigt in Richtung des Bremersbaches erfolgen.

#### **Zwecke der Festsetzungen zu Natur und Landschaft**

Der erhaltenswürdige Gehölzbestand wurde soweit wie möglich als zu erhalten festgesetzt (Maßnahme der Eingriffsvermeidung), der amtlich kartierte Biotop wurde darüber hinaus als Grünfläche vom Bauland ausgeschieden. Das Gebiet soll locker bebaut werden (Grundflächendichte von maximal 0,3). Dies kommt auch dem Ziel einer angemessenen Neugestaltung des Landschaftsbildes entgegen.

Die Versiegelung des Bodens wird im Bereich von Kfz-Stellplätzen und Garagenzufahrten eingeschränkt.



Als nicht vermeidbare Eingriffe geringer Schwere in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des § 1a BauGB sind auf ca. 2,05 Hektar Fläche (im wesentlichen Bauland und Straßenfläche) zulässig und zu erwarten (siehe Karte Eingriffsbewertung). Aufgrund der oben genannten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung werden für den Ausgleich verbleibender Eingriffe in Natur und Landschaft nachfolgend aufgeführte Faktoren angesetzt:

<b>Eingriffsschwere / Empfindlichkeit</b>	<b>betroffene Fläche</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Kompensationsbedarf</b>
gering / gering	1,94 ha	0,2	0,39 ha
gering / mittel	0,11 ha	0,6	0,07 ha
		<b>Summe</b>	<b>0.46 ha</b>

Weitere Eingriffe ergeben sich aufgrund des Baus von zwei Regenrückhaltebecken im Geltungsbereich. Im Zuge des dafür notwendigen Wasserrechtsverfahrens wurde von der Unteren Naturschutzbehörde dazu ein Landschaftspflegerischer Begleitplan gefordert. Die dort ermittelten Flächengrößen für den zusätzlich notwendigen Ausgleichsflächenbedarf werden hier übernommen:

$$0,46 \text{ ha} + 0,025 \text{ ha} = 0,485 \text{ ha Ausgleichsflächenbedarf.}$$

Als Fläche für landschaftspflegerisch wirksame Bepflanzung im Sinne des Leitbildes (Ausgleichsmaßnahmen) wurden ca. 0,32 Hektar innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches festgesetzt. Eine Übernahme der entsprechenden Grundflächen in das Eigentum der Gemeinde scheidet wegen der damit verbundenen Unterhaltlast und des diesbezüglich sehr ungünstigen Flächenzuschnitts aus. Die erstmalige Herstellung wird über die Festsetzung hinaus mittels Erlass eines Pflanzgebotes durch die Gemeinde nach § 178 BauGB umgesetzt werden. Ergänzt wird die Bepflanzung durch die Eingrünung im Umgriff des größeren Regenrückhaltebeckens (RRB1) auf einer Fläche von 0,08ha (öffentliche Grünfläche am Unterhang zum Bremersbach). Damit ergeben sich Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von ca. 0,40 Hektar. Zur Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sollen diese, soweit wie möglich durch die Gemeinde als Erschließungsträgerin vorgenommen werden. Dies ist dort der Fall, wo sie Eigentümerin der Grundstücke wird oder ohnehin eine privatrechtliche vertragliche Vereinbarung erforderlich ist, in der dies mit geregelt werden kann.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 0,085 ha wird extern erbracht. Im Rahmen des laufenden Verfahrens der ländlichen Entwicklung im Gemeindegebiet Bernried konnte die Gemeinde eine geeignete Fläche am Brücklbach erwerben (Südwestbereich des Flurstücks 839, Größe 0,225 ha, vgl. Plandarstellung Anlage 5).

Die vorgesehenen Maßnahmen gliedern sich in das Konzept für den gesamten Talraum des Brücklbachs ein (Verfahren der Ländl. Entwicklung, Kompensationsmaßnahmen für den Wegebau):

- Aufwertung verbrachter Nassflächen durch Pflegemahd
- Freilegung von verrohrten Bachabschnitten
- Sicherung und Entwicklung von Hochstaudensäumen

Der Ausgangszustand der Flächen ist trotz relativ hochwertiger Vegetation (Schutz nach Art. 13d BayNatSchG) aufgrund von Verbrachung nicht optimal, eine Pflegemahd ermöglicht eine dauerhafte Sicherung und Entwicklung der Flächen und der gesamte Talraum profitiert von der Offenlegung der verrohrten Bachabschnitte. Als Faktor zur Anrechnung der geplanten Maßnahmen wurde deshalb für den gesamten Maßnahmenkomplex 0,5 festgelegt.

Für die dem Baugebiet zugeordnete Fläche (Größe 1700 qm) ist eine differenzierte Pflegemahd vorgesehen (vgl. Plandarstellung Anlage 5). Angerechnet werden kann aufgrund des Kompensationsfaktors eine Fläche von  $0,5 \times 1700 \text{ qm} = 850 \text{ qm}$ . Der erforderliche externe Ausgleich von 0,085 ha (=850qm) ist damit erbracht. Die über die benötigten 1700 qm hinaus verbleibende Restfläche sollte mit gepflegt werden und könnte ins Ökokonto eingestellt werden.



## 4. Ver- und Entsorgung

### **Wasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das gemeindliche Leitungsnetz. Durch den Anschluss an die Wasserversorgung Bayerischer Wald ist die Versorgungssicherheit des geplanten Gebietes gewährleistet.

### **Strom**

Die Stromversorgung obliegt der OBAG ein Unternehmen von E-ON. Das Plangebiet kann nach deren Auskunft an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen werden. Auskünfte zu Sicherheitsbestimmungen u.a. erteilt die OBAB AG (Kundencenter Vilshofen, Vilsvorstadt 23, 94474 Vilshofen). Die OBAG wird rechtzeitig vom Beginn der Erschließungsarbeiten informiert.

Aus Gründen der landschaftlichen Exponiertheit des Gebietes wurde im B-Plan die unterirdische Verlegung von Stromversorgungsanlagen festgesetzt.

### **Telekommunikation**

Der Anschluss des Gebietes ans Telekommunikationsnetz obliegt der Deutschen Telekom AG (Technikniederlassung Bayreuth).

Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Technikniederlassung, Friedrich-Gauß-Straße 1, 94469 Deggendorf) schriftlich vom geplanten Beginn der Erschließungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt.

Aus Gründen der landschaftlichen Exponiertheit des Gebietes wurde im B-Plan die unterirdische Verlegung von Telekommunikationsanlagen festgesetzt.

### **Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser aus den Bauflächen wird über den gemeindlichen Kanal in der kommunale Kläranlage entsorgt.

### **Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers soll soweit wie möglich getrennt vom Schmutzwasser erfolgen.

Die örtlichen Gegebenheiten lassen die Einrichtung von Retentionsbecken im östlichen Bereich des Baugebietes zu. Von hier aus kann das gesammelte Wasser dann zeitverzögert dem Vorfluter zugeführt werden. Wegen der topografischen Verhältnisse kann so allerdings nur das Niederschlagswasser aus dem Großteil des Gebietes B entsorgt werden. Hierfür ist die Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser erforderlich.

Das Niederschlagswasser des Gebietes B und Teile von A werden über ein zweites Regenrückhaltebecken (RRB2) ebenfalls zeitverzögert dem Vorfluter zugeführt. 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 Retentionsschächte vorzusehen. Das so gesammelte Regenwasser kann dann zur Gartenbewässerung und dgl. verwendet werden.

### **Müll**

Der ZAW Donau – Wald, Gerhard-Neumüller-Weg 1, 94532 Außernzell ist für die Müllbeseitigung zuständig. Die Bauwerber der Parzellen 9-11 und 15-17 werden darauf hingewiesen ihre Müllbehältnisse am Abfuhrtag zur Entleerung an der Ringstraße abzustellen.

### **Brandschutz**

Die örtlichen Druckverhältnisse im gemeindlichen Wasserleitungssystem gewährleisten die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichender Menge. Im Baugebiet werden Zapfstellen (Hydranten) vorgesehen.





## 5. Flächenangaben

Gesamtfläche:	ca. 23.904 m <sup>2</sup> (100,00 %)
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Straße nach Schneiderried Flur-Nr. 119/2):	ca. 2.219 m <sup>2</sup> ( 9 %)
Öffentliche Grünflächen:	ca.1.850 m <sup>2</sup> ( 8 %)
Private Grünflächen (RRB):	ca. 1.305 m <sup>2</sup> ( 5 %)
Nettobaupfläche:	ca. 18.530 m <sup>2</sup> (78 %)

