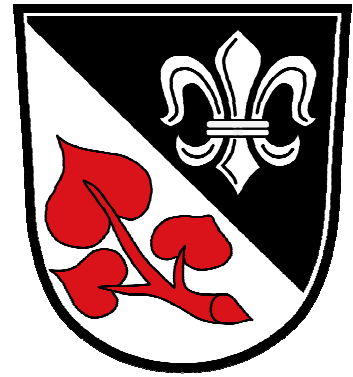


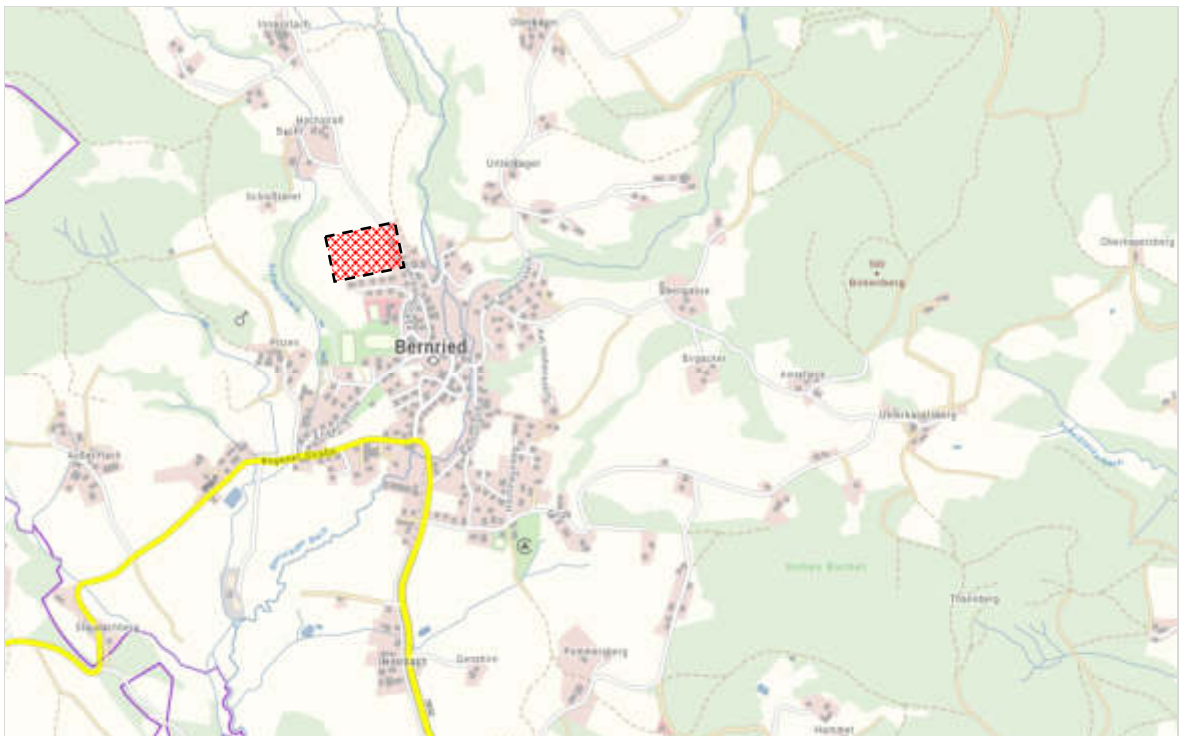
Gemeinde Bernried

Bebauungsplan
„WA Bernried Nord“



Begründung Entwurf

Übersichts-Lageplan (nicht maßstäblich)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3308_Begr

Index

a 02.08.2022

Ingenieurbüro Klein

Tel.: 0991/9959573

E-Mail: kleinfranzx@t-online.de

Donaustraße 23 a 94526 Metten

G+2S Landschaftsarchitekten

Tel.: 0851/490797 66

E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

Heuwinkel 1 94032 Passau

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Kennzahlen der Planung	5
3	Städtebau	6
4	Erschließung	8
5	Umwelt- und Immissionsschutz	11
6	Grünordnung	12
7	Natur und Landschaft	14

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die Gemeinde Bernried möchte am nordwestlichen Ortsrand von Bernried auf den Flurnummern 69, 69/13, 64/10 und 64(T) ein neues Wohnbaugebiet entwickeln und dazu einen Bebauungsplan aufstellen.

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.

Die Notwendigkeit der Planung wird durch überschlägige Schätzung des Wohnbaulandbedarfs in Bernried ersichtlich. Die Bevölkerungsprognose 2040 (Prognosezeitraum der Planung) beträgt für die Gemeinde Bernried 4.597 Einwohner. Der aktuelle Stand 2020 beträgt 4.803 E. Es ergibt sich also eine Verringerung um 206 E, rund - 3,0% (zum Vergleich: Landkreis DEG -1,17%, Quelle: Bayerisches Statistisches Landesamt, Genesis online). Allerdings in Betracht des Bedarfs an Wohnungen aus der Auflockerung von derzeit 2,169 E/W auf 2,046 (2040) ergibt sich ein Wert von 4,0 ha als Wohnbaulandbedarf.¹

Da der Bedarf allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung nicht gedeckt werden kann soll nun eine bisher weitgehend unbebaute Fläche, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, für Wohnbauzwecke entwickelt werden.

Aufgrund der Lage am unmittelbaren Siedlungsbereich wird ein beschleunigtes Verfahren nach **§ 13b BauGB** durchgeführt. Der Schwellenwert für die dafür zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² wird nicht erreicht. Es sind keine Gefahren und schweren Unfälle im Sinne § 50 BImSchG zu erwarten, außerdem sind keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist durch die geplante Bebauung nicht in Frage gestellt. Eine Umweltprüfung oder ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

¹ LfU, Flächenmanagement-Datenbank: Schätzung des Wohnbaulandbedarfs

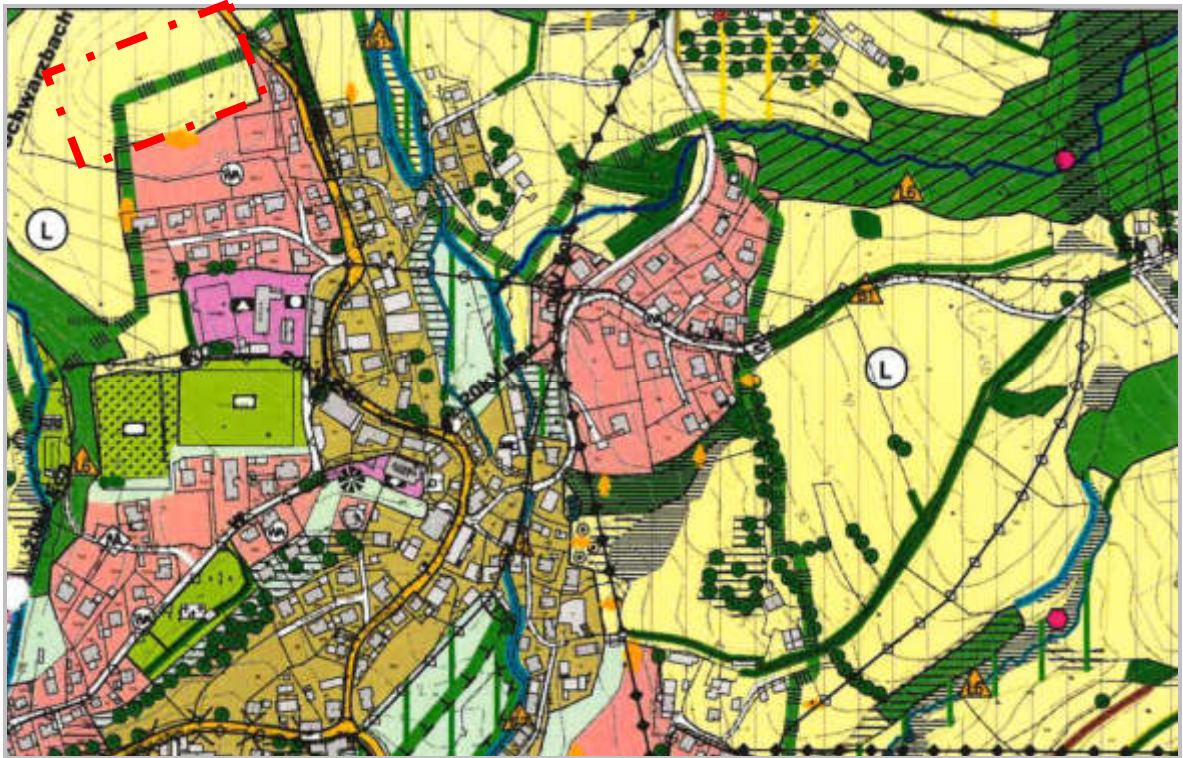


Abbildung 1: rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

2 Kennzahlen der Planung

Räumlicher Geltungsbereich	1,063 ha	(100,00 %)
Verkehrsflächen (öffentliche inkl. Grün)	0,147 ha	(13,8 %)
Wohnbauland	0,916 ha	(86,2 %)

Innerhalb dieser Flächen sind festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksflächen	0,268 ha	(25,21 %)
Flächen mit Anpflanzungen	0,237 ha	(22,29 %)

Daraus ergeben sich:

Realisierbare Geschoßfläche	0,288 ha
Prognostizierte Einwohnerzahl	Ca. 36 E
Belegungsziffer	3,0 E/W
Einwohnerdichte brutto	33 E/ha

3 Städtebau

Die städtebauliche Konzeption sieht den Anschluss der Flächen an die bestehende Bebauung am nordwestlichen Ortsrand vor. Die Gemeinde Bernried möchte auf dem Areal circa 12 Bauparzellen unterschiedlicher Größe für Einfamilien- sowie auch Mehrfamilienhäuser errichten.

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

Das Grundstück schließt östlich an bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich als Ackerland genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Westen und Südwesten des Wohngebiets befindet sich Wiese und Gehölzfläche.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried stellt das geplante Baugebiet als Allgemeine Wohngebiet dar begrenzt mit Fläche für die Landwirtschaft im Norden und Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald im Westen.

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 0,30 im WA 1 und 0,35 in WA 2, ausreichend und sowohl der Lage am Ortsrand als auch dem Erfordernis sparsamen Umgangs mit Flächenressourcen angemessen.

Die **Höhenentwicklung** wird mittels maximaler Wandhöhe entsprechend der Intention zweier Vollgeschosse umgebungsverträglich festgesetzt. Diese definiert sich durch den unteren Bezugspunkt, welcher die bestehende Geländehöhe ist als auch den oberen Bezugspunkt, welcher der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand ist. Eine zielorientierte Höhenentwicklung nimmt Rücksicht auf die bestehende Nachbarbebauung, sowie das Landschaftsbild insbesondere auch aus Richtung Norden. Ziel ist eine dem Umgriff angemessene bauliche Struktur, welche sich an die örtlichen Gegebenheiten anpasst. Als landschaftsprägendes Denkmal bleibt die Präsenz der Pfarrkirche St. Katharina von der Wohnbauentwicklung unbeeinträchtigt. Solaranlagen sind aus Gründen der umweltverträglichen Energieversorgung grundsätzlich zulässig.

Intendiert sind **Einfamilienhäuser** als Einzel- oder Doppelhäuser sowie **Mehrfamilienhäuser** in WA 1. Die Baugrenzen wurden zugunsten einer dazu flexiblen Parzellierung durchgezogen. Zwecks Errichtung von einer mit der Umgebung verträglichen Struk-

tur ist in WA 1 durch die abweichende Bauweise eine maximale Länge der Hausformen von 30 m zulässig.

Unerwünscht große Gebäude oder Wohnungszahlen sind nicht zu erwarten, die Vermarktung erfolgt vorwiegend durch die Gemeinde Bernried.

Der ruhende Verkehr ist in **Garagen** oder **Stellplätzen** auf den privaten Grundstücken und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen (Planzeichen C 3.4); zur Vermeidung überlanger, den Naturhaushalt belastender Zufahrten wurden dafür eigene überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Die Anzahl von Garagen und Stellplätzen wurde nicht festgesetzt, daher gilt die Satzung der Gemeinde Bernried über die Anzahl und die Gestaltung von Stellplätzen. Öffentlicher ruhender Verkehr kann einseitig und abschnittsweise entlang der Wohnstraße geordnet werden.

Die Tiefe der Abstandsflächen werden innerhalb des Baugebietes nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO geregelt, eine Abweichung gemäß Satz 2 ist nicht vorgesehen.

Um ein geordnetes Bild innerhalb des Baugebiets zu gewährleisten, sind **Aufschüttungen** innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 1,5 Meter und generell bis maximal 0,9 Meter zulässig. **Abgrabungen** innerhalb derselben Flächen sind ebenso bis maximal 1,5 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 verkehrsfrei. Geländeänderungen sind mit der Berücksichtigung von möglichen Überflutungen durchzuführen. Stützmauern sind aufgrund der ökologischen und gestalterischen Zielsetzung innerhalb des Planungsgebiets ausschließlich in Naturstein zulässig.

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

Aufgrund der Geländeneigung ist ein Regenrückhaltebecken außerhalb und südlich des Baugebiets am Rand der Fl.-Nr. 69 geplant.

Im Umgriff des Plangebietes sind keine Denkmale bekannt.

4 Erschließung

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von Südosten über die Gemeindestraßen „Schulfeldstraße“ und „Bayerwaldstraße“, die im Süden des Ortes an die Kreisstraße DEG-2 „Bogener Straße“ anschließt. Als Anschluss an die bestehende Ortsstraße ist eine neue Erschließungsstraße mit einer Wendefläche für 3-achsige Müllfahrzeuge (Wendehammer) geplant. Aufgrund der geringen Zahl an erschlossenen Anwesen und zur Schonung von Grund und Boden, wurde hier von einer Ausführung einer größer dimensionierten Wendeanlage abgesehen.

Der ZAW Donau-Wald Gerhard-Neumüller-Weg 1, 94532 Außernzell ist für die Müllbeseitigung zuständig. Alle Parzellen können von der **Müllentsorgung** angefahren werden, da eine Wendeanlage geplant ist.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit **Trink- und Brauchwasser** sowie Löschwasser für den Grundschutz (Spende mindestens 48 m³/h über 2 Stunden) wird aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Bernried bereitgestellt. Durch den Anschluss an die Wasserversorgung Bayerischer Wald (Waldwasser) ist die Versorgungssicherheit des geplanten Gebietes gewährleistet. Wasserschutzgebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Die Löschwasser-Kapazität der Hydranten in der Umgebung sowie der innerhalb eines 300 m geforderten Mindestradius liegende „Schwarzbach“ sichern im Brandfall eine adäquate Löschwassermenge. Ein Ausbau einer Notleitung zum Bach wäre in Brandfall vorgesehen.

Der geplante **Schmutzwasserkanal** und die Wasserversorgungsleitungen sind an die bestehenden Leitungen in der Schulfeldstraße anzuschließen. Das Planungsgebiet soll im **Trennsystem** entwässert werden. **Drainagen** dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Kellerentwässerung hat über die Rückstauenebene (Kanalschachtdeckel) zu erfolgen. Die neu in Bau befindliche **Kläranlage** in Bernried ist für den höheren Schmutzwasseranfall bemessen.

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 Fassungsvermögen sollte mindestens 3 m³ pro Einfamilienhaus betragen. Ein Überlauf in die gemeindlichen Niederschlagswasserleitungen ist dabei vorzusehen. 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.

Aus ökologischen Gründen (Grundwasseranreicherung, sparsamer Umgang mit Trinkwasser, kein Fremdwasser in der Kläranlage, Verringerung von Niederschlags- spitzen) wird empfohlen, dass **Regenwasser** 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 Regenwassernutzungsanla-

gen (Zisterne, Gartenteich ...) eingeleitet werden. Bei der **Zulassung** von Brauchwassernutzungsanlagen im Gebäude sind zumindest die Vorgaben der jeweils gültigen Trinkwasserverordnung sowie der DIN EN 1717 und DIN 806 einzuhalten. Brauchwassernutzungsanlagen sind dem Gesundheitsamt unaufgefordert anzuzeigen. Eine Bestätigung des Fachbetriebes zum Einbau der Anlagen nach dem Stand der Technik und der Wirksamkeit der notwendigen Sicherungseinrichtungen ist dem Gesundheitsamt vorzulegen.

Regenwasser welches nicht genutzt wird oder nicht zurückgehalten werden kann soll über einen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße in ein neu geplantes **Regenrückhaltebecken** eingeleitet und von dort aus gedrosselt in den Schwarzbach geleitet werden. Dafür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; eine entsprechende Entwässerungsplanung ist in Vorbereitung.

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.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderliche Leitungen (z.B. Schmutz- bzw. Regenwasserkanal, 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.

Die **Stromversorgung** obliegt der Bayernwerk Netz GmbH. Das Plangebiet kann nach deren Auskunft an das bestehende Leitungsnetz angeschlossen 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.

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 „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ wird verwiesen. Die Bauwerber werden auf die Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft (VBG 4) hingewiesen.

Der Anschluss des Gebietes ans **Telekommunikationsnetz** obliegt der Deutsche Telekom Technik GmbH, Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg (Tel. 0800/3309747). Rechtzeitig vor Baubeginn wird die Telekom schriftlich vom geplanten Beginn der Erschließungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt. 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. Südlich des Plangebiets mit etwa 450 Meter Luftdistanz führt die Kreisstraße DEG-2 „Bogener Straße“ mit DTV 2019 von 2346 Kfz/Tag². Der daraus resultierende Beurteilungspegel im Bauland überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte in zur DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Südlich des Plangebiets befinden sich in jeweils 65 m und 150 m Entfernung die Grundschule Bernried und die Sportanlage des SV Bernried 1968.

Weitere Schallquellen aus gewerblichen Anlagen liegen nicht im Einflussbereich des Plangebietes.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befindet sich landwirtschaftliche Flächen. Die zukünftigen Bewohner werden deshalb ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen und zu dulden sind. Aus Tierhaltung verursachte Immission ist nicht zu erwarten.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art.1 Bay-BodSchG).

² Verkehrsdaten des bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), <https://t1p.de/uxg7o>

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 Nordwesten der Gemeinde Bernried. Die Planung bildet den neuen Ortsrand des Ortsteils dar. Das Grünordnungskonzept sieht die Ortsrandeingrünung durch die Pflanzung von Hecken im Norden sowie Westen vor. Zusätzlich ist zur Durchgrünung je Baugrundstück ein 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: Zu verwendende Gehölze

Liste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
•	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 xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Rosa canina	Gemeine Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

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.

Die geltenden Vorschriften zu Abständen für die neue Bepflanzung zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Die Lage der zu pflanzenden Bäume gem. Planzeichnung C 2.1 ist dabei zu folgen.

7 Natur und Landschaft

Die Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs³. Die Analyse des Umweltzustandes erfolgte anhand der für die vorliegende Planungssituation relevanten Wert- und Funktionselemente der Schutzgüter sowie 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 Leitfaden⁴ in fünf ordinalen Stufen⁵.

Nachfolgend werden die Zustände der jeweiligen Umweltschutzgüter beschrieben und bewertet, für eine zusammenfassende Übersicht siehe Abbildung 2. Anschließend werden die Umweltauswirkungen der Planung analysiert und bewertet.



Abbildung 2: Bewertung Zustand Natur + Landschaft

³ UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

⁴ Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Dez. 2021.

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

Zustand von Natur und Landschaft		Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft	
	Grenze Geltungsbereich Deckblatt		Grünland
	Gemüseacker		Fahrspur
	Gras-/Krautflur		Weg. teilbefestigt
			Wertstufe 1 von 5 (sehr gering)
			Wertstufe 2 von 5 (gering)
			Wertstufe 3 von 5 (mittel)

Abbildung 3: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft

7.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Siedlungsbereiches und angrenzend an Ackerfläche. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder amtlich kartierte Biotope sind nicht betroffen.

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan befanden sich auf dem Grundstück Ackerland mit Fahrspuren.

Das Plangebiet weist im jetzigen Zustand in mehr als 90% der Gesamtfläche eine sehr geringe bis geringe Bedeutung (Kategorie I, unterer bzw. oberer Wert) für das Schutzgut auf. Die restliche Fläche weist eine mittlere Bedeutung (und Kategorie II, unterer Wert) auf.

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.

7.2 Schutzgut Boden

Der anstehende Boden enthält vorwiegend Sande und Kiese, welche oberflächennah von humosem Oberboden mit einem Mittelwert von 4,2% überlagert werden⁶. Der Boden erfüllt die Funktionen als Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen sowie Rückhaltvermögen für organische Schafstoffe.

Das geplante Wohngebiet kann bis zu 45 % 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.

⁶ UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwlet: <https://is.gd/Dm9J5a>

7.3 Schutzgut Wasser

Circa 130 m westlich und südwestlich des Planungsgebiets verläuft der Schwarzbach. 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.

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.

7.4 Schutzgüter Luft und Klima

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.

Durch die zulässige bauliche Nutzung wird lokal ein typisches Siedungsklima entstehen. Dies führt zu kleinklimatischen Veränderungen, welche aber das Landschaftsklima nicht wesentlich beeinflussen dürften.

7.5 Schutzgut Landschaft

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortes Bernried. Die Wohnbebauung wird im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Gehölzflächen ohne Ortsrandbereiche und ohne Eingrünungsstrukturen begrenzt. Das Landschaftsschutzgebiet Bayerischer Wald grenzt westlich direkt an. Im Süden und Osten befindet sich das benachbarte Wohngebiet mit Erschließung an der Gemeindestraße „Bayerwaldstraße“. Insgesamt weist die Fläche aufgrund der Ortstrandlage und Lage am Schutzgebiet eine mittlere Bedeutung (oberer Wert) für das Schutzgut Landschaft auf.

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 Norden und Westen ist vorgesehen.

7.6 Vermeidung und Ausgleich 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 0,30 in WA-1 und 0,35 in WA-2 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 1,2 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 0,10 m einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen werden zwecks Beschränkung des Eingriffs auf 0,9 m begrenzt, allerdings auf 1,5 m innerhalb der Baugrenze.

Zur Verhinderung des abrupten Überlaufs des gesammelten Regenwassers ist das Regenrückhaltebecken als Pufferung geplant, um das gespeicherte Wasser in Zeitintervallen und mit regulären Mengen im Bach zu leiten.

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

Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Planungsstand

Entwurf: 02.08.2022

Planverfasser

Passau, den

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

Gemeinde Bernried

Bernried, den

.....
Stefan Achatz (Erster Bürgermeister)