

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hammet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemarkung Egg
Gemeinde Bernried



Begründung
vom 15.03.2023

Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Städtebauliche Planung:
(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

hausfreunde – Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann und Christian Zellner

studio 01:
Lindental 42
94032 Passau
Tel: 0851- 2259591
Fax: 0851- 2259592

studio 02:
Bahnhofstraße 15
94469 Deggendorf
Tel: 0991- 3831099
Fax: 0321- 21028735

E-Mail: mail@hausfreunde.eu

Landschaftsplan/Umweltbericht:
plan.werk landschaft -
Georg Kestel, Landschaftsarchitekt
Schiffmeisterweg 7
94469 Deggendorf
Tel.: 0991- 341354
Fax: 0991- 3792857

E-mail: info@planwerk-landschaft.de

INHALTSVERZEICHNIS

I. EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung	5
1.2 Planungsanlass und Planerfordernis	5
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	6
1.4 Alternativenprüfung	6

II. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Beschreibung Geltungsbereich	8
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	9
2.3 Eigentumsverhältnisse	9

III. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen	10
3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.1.2 Regionalplan Donau- Wald (RP12)	10

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12

V. KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG 14

VI. PLANUNG

6.1 Vorhandene Prägung im Umfeld	16
6.2 Topografie	16
6.3 Bauweise und Gestaltung	16
6.4 Nutzungsart	16
6.5 Erschließung/ Verkehr	16
6.6 Ver- und Entsorgung	17
6.6.1 Wasserversorgung	17
6.6.2 Löschwasserversorgung	17
6.6.3 Abwasserbeseitigung	17
6.6.4 Energieversorgung	17

VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE

7.1 Belange des Denkmalschutzes	18
7.2 Belange des Immissionsschutzes	18
7.3 Gewässerschutz	18
7.4 Belange des Natur- und Artenschutzes	19

VIII. Berücksichtigung DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB 19

IX. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung	20
9.2 Maß der baulichen Nutzung	20
9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	20
9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)	20
9.2.3 Vollgeschosse (Z)	20

9.2.4 Wandhöhe	20
9.3 Bauweise	21
9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	21
9.5 Höhenlage	21
9.6 Werbeanlagen	21
X. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	
10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	21
10.1.1 Dachform und Dachneigung	21
XI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	22
XII. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG	22
UNTERSCHRIFTEN	24
XIII. ANLAGEN	25

I. EINLEITUNG

1.1 Rechtsgrundlagen der Bauleitplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S.3634), in der zuletzt geänderten Fassung;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung;
- Planzeichenverordnung 90 (PlanzV-90) vom 18.12.1990, in der zuletzt geänderten, aktuellen gültigen Fassung,
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, in der zuletzt geänderten, aktuell gültigen Fassung.

1.2 Planungsanlass und Planerfordernis

Der Vorhabenträger, Herr Christian Oswald, ist Inhaber der ortsansässigen, mittelständischen Zimmerei Oswald GmbH & Co KG. Die bestehenden Räumlichkeiten der Zimmerei (Büro im Wohnhaus) wurden aufgrund der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs um eine Lagerhalle mit Garage und Magazin sowie ein Freilager mit Hochregallager erweitert. Damit im Zuge dieser Betriebserweiterung Arbeitsplätze in einer ohnehin strukturschwachen Region gesichert bzw. auch noch weitere geschaffen werden, unterstützt die Gemeinde Bernried das Vorhaben.

Die rechtlichen Voraussetzungen für diese Betriebserweiterung sind noch nicht gegeben. Die Fläche ist im aktuellen Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) gekennzeichnet. Auch die im Jahr 2013 erstellte Ergänzungs- und Klarstellungssatzung, auf deren Basis bereits Gebäude und eine Geländeauffüllung errichtet wurden, deckt die gewerbliche Nutzung sowie das Außenlager, Magazin und Hochregallager im Westteil des Grundstückes planungsrechtlich nicht ausreichend ab. Grund ist, dass für die Einbeziehungsfläche lediglich die im Ort bereits gegebenen Nutzungsarten und -intensitäten „übertragen“ werden können. Nach Auffassung des Landratsamtes Deggendorf und der de facto- Betrachtung vor Ort wird die Fläche für die Betriebserweiterung daher als Außenbereich gemäß § 35 BauGB wahrgenommen. Das Vorhaben ist nicht privilegiert.

Nachdem die Gemeinde Bernried momentan keine weiteren gewerblich nutzbaren Bauflächen zur Verfügung stellen kann und über kein Gewerbegebiet als solches verfügt, ist für das genannte Vorhaben ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu schaffen. Hierbei wird mit der östlichen Hälfte der Gewerbefläche der bisher per Satzung festgesetzte Ergänzungsbereich überplant und zum GEE umgewidmet (parallel wird die Satzung in diesem Teil entsprechend zurückgenommen); zusätzlich wird in der westlichen Hälfte der geplanten Parzelle (nominell) eine Grünland-Fläche neu überplant.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll in Bezug auf die städtebauliche Struktur, die Erschließung, die Eingrünung mit Orts- und Landschaftsbild, die Belange des Naturschutzes und der Wasserwirtschaft sowie weiterer Belange eine geordnete Entwicklung sichergestellt werden.

Die städtebauliche Ordnung, die auch die langfristige Sicherung des derzeitigen Betriebsstandortes gewährleistet, kann nur über ein Bebauungsplanverfahren hergestellt werden.

Der Geltungsbereich soll eng gefasst werden und dennoch einen möglichen Erweiterungsraum aufzeigen. Der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung muss dabei grundsätzlich alle durch die geplanten Inhalte ausgelösten Konflikte innerhalb des Verfahrens lösen.

Die Gemeinde hat nach Ermittlung und Bewertung der für das Plangebiet öffentlichen und privaten Belange diese Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

1.3 Ziele und Zwecke der Planung

Der beabsichtigte, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hammet“ ist städtebaulich erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Erforderlich für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist ein Bebauungsplan dann, wenn seine Aufstellung nach der planerischen Konzeption als erforderlich angesehen werden kann. Welche städtebaulichen Ziele sich die Gemeinde setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt Gemeinden die „Städtebaupolitik“ zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Hierzu gehört nach der Rechtsprechung auch die Entscheidung, in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Gewerbegebieten zur Verfügung stellt.

Mit Hilfe des vorliegenden Planverfahrens soll die betriebliche Entwicklung der Zimmerei Oswald am Standort unter Einbeziehung einer benachbarten Fläche gesichert und eine bauliche Grundlage für die Lagergebäude und -flächen des Zimmereibetrieb geschaffen werden, durch die er wirtschaftlicher betrieben werden kann, durch die der Standort zukunftsfähig bleibt und Arbeitsplätze mittel- bis langfristig gesichert werden.

Damit dient der beabsichtigte Bebauungsplan zum einen den Belangen der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB. Zum anderen trägt die Planung dem Belang der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. c) BauGB Rechnung. Die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB erfassen auch nicht nur allgemeinwohlbezogene Belange, sondern auch die Erhaltung- und Erweiterungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe als private Belange.

Zudem dient der beabsichtigte, vorhabenbezogene Bebauungsplan der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB. Denn unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten sollen insbesondere auch folgende Planungsziele erreicht werden:

- rechtliche Sicherung der Betriebsfläche mit Lagerhalle, Garage, Magazin und Freilager mit Hochregallager,
- langfristige Sicherung des Standortes durch Schaffung von Planungsrecht,
- Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Regelungen der Nutzungsart,
- Eingrünung und gestalterische Abgrenzung der Fläche.

1.4 Alternativenprüfung

Die Gemeinde Bernried betreibt seit nunmehr fast 20 Jahren ein aktives Bauflächenmanagement. Im Oktober 2003 wurden alle Bau- und Brachflächen der Gemeinde in einer Datenbank erfasst. Neben den Wohnbauflächen wurde der Fokus auch auf Gewerbeflächen gelegt.

Letztmalig wurde in den Jahren 2017 und 2018 eine städtebauliche Untersuchung von Standorten für Gewerbegebiete durchgeführt und mit dem Landratsamt Deggendorf abgestimmt. Insgesamt wurden 7 Standorte seitens der Gemeinde im Hinblick auf Lage, Erschließung, ökologische Verträglichkeit, Immissionsschutz und Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Aus naturschutzfachlichen Gründen wurde seitens der UNB ein Großteil der Standorte für nicht geeignet eingestuft.

Im Wesentlichen blieben nach Abwägung aller Belange 2 Standorte übrig, die ansatzweise als geeignete Gewerbeflächen eingestuft wurden. Dies war zum einen der Standort Weibing Nord, wobei auch hier die UNB Bedenken geäußert hatte. Zum anderen war dies Egg Süd (Nähe Lindenallee). Letzterer Standort wurde vor kurzem intensiv mit der Regierung von Niederbayern diskutiert.

Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde insgesamt keine Gewerbeflächen aktivieren konnte. Die Gründe hierfür lassen sich auf zwei wesentliche Punkte zusammenfassen:

- Ungünstige Standortfaktoren:

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen, Infrastruktur, Topographie, Landschaftsbild und nicht zuletzt Lage im LSG Bayerischer Wald gibt es relativ wenig geeignete Flächen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben bzw. die Zurverfügungstellung von Flächen für ortsansässige Gewerbebetriebe. Dies führte in der Vergangenheit bereits zur Abwanderung von Gewerbebetrieben in die Nachbarorte (zuletzt Malerbetrieb und Baufirma). Unter Berücksichtigung des Anbindegebotes und der Lage im LSG reduzieren sich geeignete Flächen auf ein Minimum.

- Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer:

Innerhalb der letzten fast 10 Jahren wurde intensiv versucht, Grundstücke zu erwerben. Dies galt zum einen für geeignete Standortflächen für Gewerbe, als auch für strategisch sinnvoll gelegene mögliche Erweiterungsflächen. Trotz Angeboten über den üblichen Marktpreisen war eine Verkaufsbereitschaft nicht vorhanden bzw. konnte auch nach intensiven Verhandlungen nicht zum Abschluss gebracht werden.

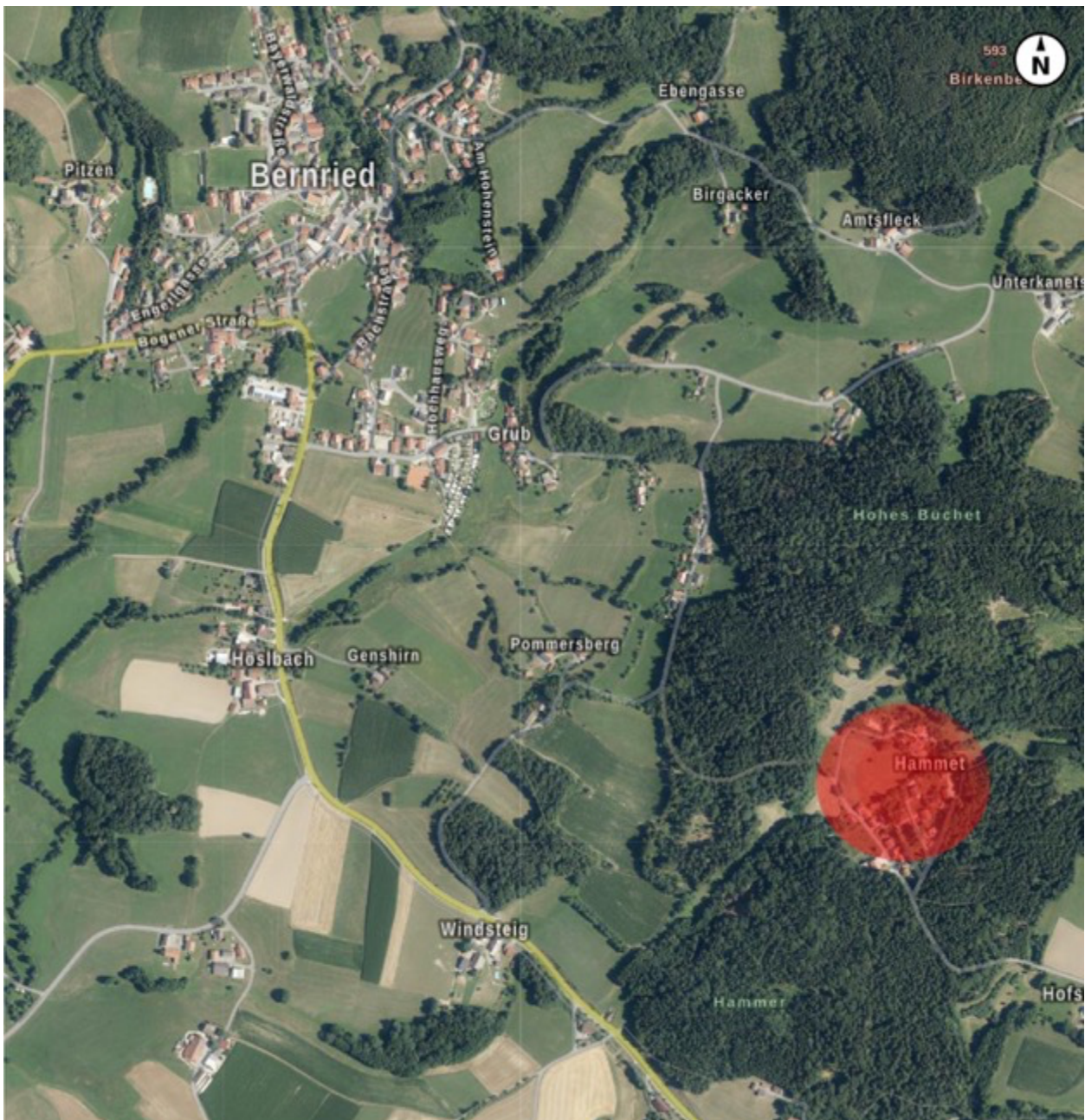
So kann im Ergebnis festgehalten werden, dass aktuell 3-4 ortsansässige Gewerbebetriebe – darunter der Vorhabenträger – dringend entsprechende Flächen suchen bzw. nachfragen, gleichzeitig aber innerhalb der Gemeinde keine Flächenangebote bestehen. Kurzfristig wird dies zu einer weiteren Abwanderung von Gewerbebetrieben und damit zum Verlust von Arbeitsplätzen führen, was sich letztlich wiederum negativ auf die Einnahmen aus der Gewerbesteuer und ggf. Einkommenssteuerbeteiligung auswirken wird. Ein Nachweis für aktives Bauflächenmanagement kann jederzeit erbracht werden und müsste mittlerweile auch dem Landratsamt Deggendorf bekannt sein.

Aus diesem Grund wird die Gemeinde Bernried nichts unversucht lassen, Bauvorhaben von Gewerbebetrieben – wie dasjenige des Vorhabenträgers – zu unterstützen, um zumindest den Ist-Zustand zu erhalten.

II. LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Beschreibung Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Landkreis Deggendorf, ca. 1,4 km südöstlich der Gemeinde Bernried. Es befindet sich am südöstlichen Ende des Geltungsbereichs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hammet, unmittelbar gegenüber dem vorhandenen Wohngebäude des Vorhabenträgers Christian Oswald, getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Medernberg. Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 458.90 m ü. NHN und ca. 455.90m ü. NHN.



Zur Orientierung: Luftbild M 1/10.000, Abb.1

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3744 qm, wobei ca. 621 qm auf die bereits festgesetzte Einbeziehungsfläche entfallen, 791 qm auf die neu hinzugenommene GEE-Fläche des Flurstücks 718/7 Gemarkung Egg, einschließlich 252 qm Eingrünungsstreifen im Nordwesten, 1034,5 qm bereits festgesetzte und 1298 qm neu geplante Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 718/3 Gemarkung Egg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

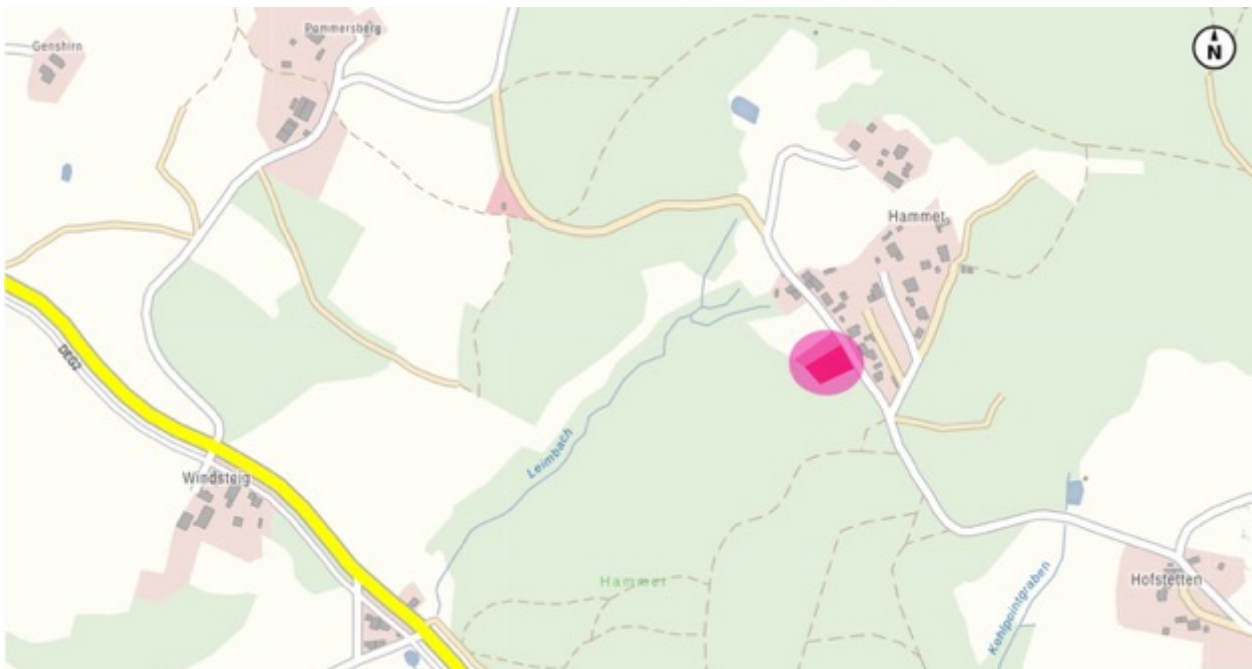
- » im Nordosten – durch die öffentliche Ortverbindungsstraße
- » im Südosten – durch ein Waldgebiet
- » im Südwesten – durch ein Waldgebiet
- » im Nordwesten – durch ein Wiesengebiet

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Grundstücks 718/7 Gemarkung Egg innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers, Herrn Christian Oswald.

Die Teilfläche des Flurstücks 718/3 Gemarkung Egg (Ausgleichsfläche) befindet sich ebenfalls im Eigentum von Herrn Christian Oswald, so wie auch die gesamte Flurnummer 718/3 Gemarkung Egg und das angrenzende Flurstück 718 Gemarkung Egg.

Die Verfügbarkeit über die betroffenen Grundstücke in der Gemarkung Egg ist somit gesichert.



Zur Orientierung: Luftbild M 1/5.000, Abb.2

III. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele (verbindliche Vorgaben) und Grundsätze (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) der Raumordnung.

Seit seiner Einführung 1976 wurde das LEP immer wieder novelliert; die letzte Gesamtfortschreibung erfolgte 2013. Die jüngste Teilfortschreibung ist am 1. Januar 2020 in Kraft getreten.

Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Hammet“ orientiert sich insbesondere an den Grundsätzen 3.1 und 5.1 des LEP Bayern 2020, wonach die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden soll (Grundsatz 3.1) und die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

3.1.2 Regionalplan Donau- Wald (RP12)

Für das Plangebiet gilt zudem der Regionalplan Donau-Wald (RP 12) und es sind unter anderem folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) im Leitbild genannt, denen die vorliegende Planung entspricht:

„(Z) Die Region soll zur Sicherung der Lebens- und Arbeitsbedingungen künftiger Generationen nachhaltig entwickelt werden. In ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen soll sie so entwickelt und gestärkt werden, dass die sich aus der Lage inmitten Europas und an der Nahtstelle zur Tschechischen Republik und zum Donaauraum ergebenden Herausforderungen bewältigt und gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Regionsteilen geschaffen werden.“ (vgl. Ziffer A I 1 RP 12)

„(G) Dabei sind insbesondere anzustreben:

- die Erhaltung bestehender und die verstärkte Schaffung von Erwerbsmöglichkeiten,
- eine verbesserte Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen in räumlich und zeitlich zumutbarer Entfernung,
- die Bewahrung des reichen Kulturerbes,
- die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft,
- die Stärkung der Funktion der Region als Bindeglied zwischen Südbayern und Böhmen,
- eine abgestimmte grenzübergreifende Entwicklung, vor allem in den Bereichen Wirtschaft, Verkehr und Umwelt zwischen der Region und den angrenzenden Gebieten der Tschechischen Republik und Oberösterreichs.“ (vgl. Ziffer A I 1 RP 12)

Detaillierter ist noch in den Zielen und Grundsätzen der Ziffern B IV 2 2.2 und B IV 3 3.1 RP 12 angeführt:

„2.2 (Z) Zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Entwicklung und zur Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes soll in der Region eine möglichst ausgewogene Betriebsgrößen- und Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen angestrebt werden.“

- (G) Dabei haben die Bestandspflege und Neuansiedelung klein- und mittelständischer Betriebe in Industrie, Handwerk, Handel und Dienstleistungsgewerbe besondere Bedeutung.

3 Industrie und Handwerk

- 3.1 (Z) In der gesamten Region soll die Leistungsfähigkeit von Industrie und Handwerk erhalten und weiterentwickelt werden.

- (G) Hierzu ist es u. a. von besonderer Bedeutung, dass
- die erforderlichen Anpassungen an den Strukturwandel unterstützt,
 - die wirtschaftsnahe Infrastruktur weiter ausgebaut und
 - bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung gestellt werden.“

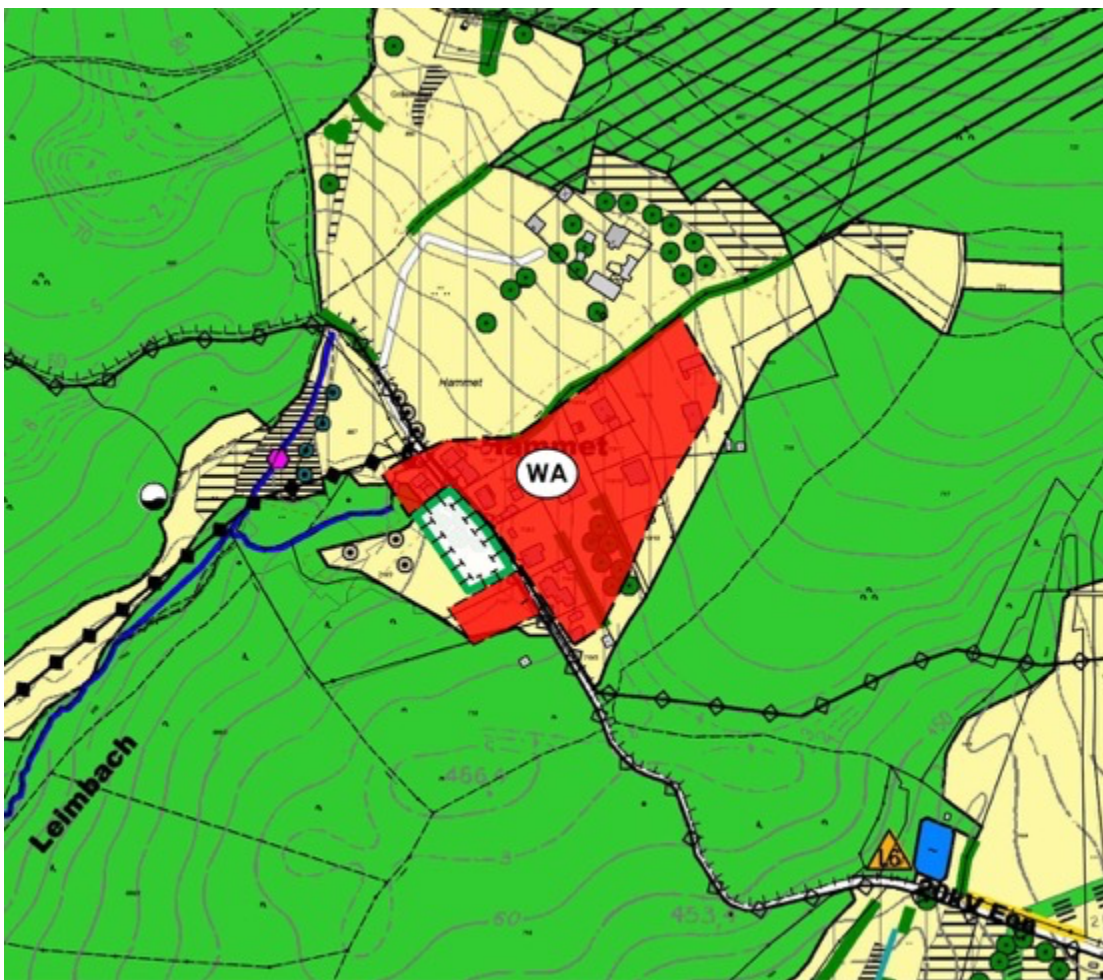
Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan entspricht damit den genannten Zielen und Grundsätzen des LEP Bayern 2020 und des Regionalplans Donau Wald.

IV. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

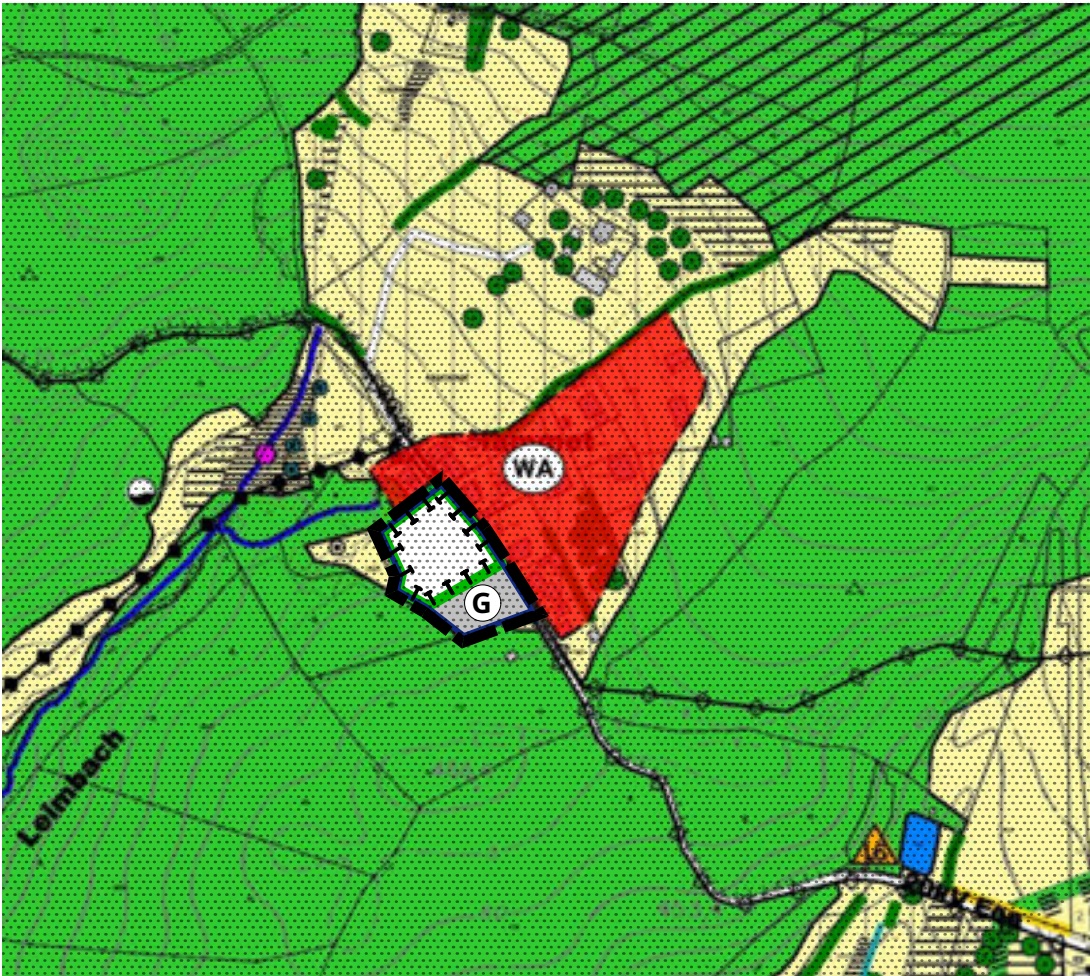
Die Fläche des Geltungsbereichs ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28 vom 13.12.2012 der Gemeinde Bernried zumindest zum größten Teil als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Es ist daher eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erforderlich, um die Voraussetzungen für die Errichtung einer Lagerhalle mit Garage und Magazin, sowie eines Freilagers mit Hochregallager des ortsansässigen Zimmereiunternehmens Oswald zu schaffen.

Die Fläche für den Zimmereibetrieb, die in Abbildung 4 grau dargestellt ist, ist als gewerbliche Baufläche (G) gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO auszuweisen.

Der Änderungsbeschluss wurde im Gemeinderat Bernried am 03.03.2020 gefasst.



rechtswirksamer Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 28, unmassstäblich, Abb.3



Flächennutzungsplan - Änderung durch Deckblatt Nr. 32, unmassstäblich, Abb.4

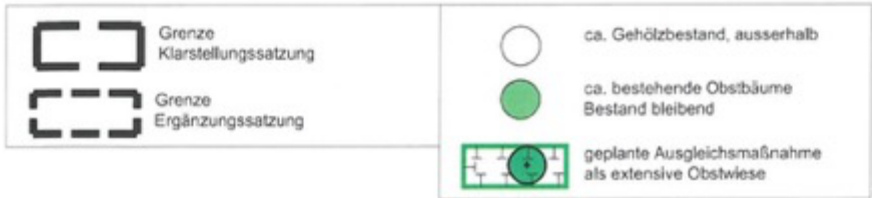
V. KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

In der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 BauGB für Hammet vom 24.06.2013, geändert am 06.11.2016, rechtswirksam seit 21.11.2017, wurde bereits ein Teil der zu überplanenden Grundstücksfläche der Fl.Nr. 718/7 als im Zusammenhang bebauter Bereich festgelegt (s. rot schraffierte Fläche der untenstehenden Abb.) und so in den Innenbereich einbezogen.

Soweit sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hammet“ und die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung überschneiden, wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in dem Umfang aufgehoben.

Im Übrigen steht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dieser Satzung nicht entgegen, weil die Gemeinde Bernried bereits durch diese auf die städtebaulich geplante Entwicklung und Ordnung abgezielt hat und so die von der Gemeinde Bernried gewollte Ortsentwicklung bzw. -fortentwicklung darstellt. Damit dienen beide Satzungen denselben Zielen.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hammet Gemeinde Bernried- Karte M 1: 1000



Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Hammet, unmassstäblich, Abb.5

VI. PLANUNG

6.1 Vorhandene Prägung im Umfeld

Mit der Erarbeitung des vorliegenden Satzungsentwurfes (vBPL) erfolgte die Untersuchung des Umfeldes hinsichtlich seiner prägenden Wirkung. Hierfür bilden die Topografie, die mögliche Bauweise und Geschossigkeit und die Art der baulichen Nutzung der vorhandenen Bebauung die entsprechende Grundlage. Es gilt diese für das Vorhaben im Satzungsgebiet abzuleiten. Der maßgebliche Rahmen wird allein aus den tatsächlich vorhandenen Eigenschaften der Umgebung gebildet.

6.2 Topografie

Der Geltungsbereich liegt an einem Nordhang. Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 458,90 m ü. NHN und ca. 455,90 m ü. NHN.

Der topografische Tiefpunkt des Geltungsbereiches liegt bei ca. 453,90m ü. NHN an der westlichen Grundstücksecke und das Gelände steigt nach Süden relativ gleichmäßig an. Der topografische Hochpunkt liegt bei ca. 455,90 m ü. NHN an der östlichen Grundstücksecke an der Gemeindestraße.

6.3 Bauweise und Gestaltung

Die dem Geltungsbereich am nächsten liegende Bebauung ist das Wohngebiet jenseits der Gemeindeverbindungsstraße Richtung Medernberg. Die Errichtung der bestehenden Wohn- und Nebengebäude erfolgte in offener Bauweise. Die Gebäudelängen betragen jeweils nicht mehr als 20 m. Die vorhandene Bebauung ist geprägt durch Satteldächer mit Neigungen von 20 bis 35°.

6.4 Nutzungsart

Das Umfeld ist in erster Linie durch die Wohnbebauung, sowie land- und forstwirtschaftlicher Nutzungen geprägt.

6.5 Erschließung/Verkehr

Die verkehrsmäßige Anbindung des Planbereiches erfolgt über die nordöstlich am Grundstück vorbeiführenden Gemeindestraße nach Medernberg, von der auch die bestehenden Räumlichkeiten gegenüber in Hammet 7 (Wohnhaus des Vorhabenträgers) erschlossen sind. Es handelt sich dabei um eine Gemeindestraße nach Art. 46 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) mit einer Breite von 5,50m und keiner gesonderten Ausweisung eines Gehweges. Die Straße dient neben der Erschließung des Wohngebietes in besonderem Maße dem Ziel- und Quellverkehr der land- und forstwirtschaftlichen Fahrzeuge. Sie ist im Südosten an die Bundesstraße DEG2 angeschlossen.

Die örtliche Straßenanbindung ist auch für die Belieferung und den Abtransport mit größeren Fahrzeugen ausreichend bemessen. Auf dem Betriebsgrundstück ist eine Wendemöglichkeit für Liefer- und Transportfahrzeuge vorhanden, so dass keine weitere Anbindung an die Straße zu erfolgen hat. Die notwendigen Mitarbeiterparkplätze werden auf der bestehenden Hoffläche nachgewiesen.

6.6 Ver- und Entsorgung

6.6.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann durch Anschluss an die Leitung der gemeindlichen Wasserversorgung sichergestellt werden.

6.6.2 Löschwasserversorgung

Die notwendige Versorgung mit Löschwasser wird durch einen Löschweiher auf dem Grundstück Fl.Nr. 890, Gemarkung Bernried in einer Entfernung zum Bauvorhaben in etwa 250 m gewährleistet. Die Nutzbarkeit des Weihers wurde durch den Kreisbrandrat am 29.07.2022 bestätigt. Auf die Stellungnahme und den Lageplan wird verwiesen (Anlagen 13.3.1 und 13.3.2). Der Zugriff bzw. die Entnahme kann mittels Tragkraftspritze sichergestellt werden. Zur dinglichen Sicherung wurde eine beschränkt-persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde bestellt und in das Grundbuch eingetragen.

6.6.3 Abwasserbeseitigung

Eine eventuelle Abwasserbeseitigung im Plangebiet kann über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung des Grundstücks erfolgt über einen Sickerschacht auf dem Gelände. Auch zur Entwässerung der geplanten Dachflächen für die Gebäude des Zimmereiunternehmens (Lagerhalle) kann der Sickerschacht herangezogen werden.

6.6.4 Energieversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch den Grund- und Stromversorger E. ON Bayern AG.
Die Versorgungsleitungen sind als gesichert anzusehen.

VII. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) zu prüfen, ob im Geltungsbereich bzw. im Nähebereich Bau- und /oder Bodendenkmäler vorhanden sind. Wenn eingetragene Denkmäler vorhanden sind, sind diese im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.

Das nächste eingetragene Bodendenkmal befindet sich in Bernried, das nächste Baudenkmal in Metten, ca. 6 km südöstlich des Plangebietes.

Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale oder Bodenfunde bekannt geworden. Bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen bei den Bauarbeiten besteht die Anzeigepflicht gem. Art. 8 BayDSchG. Nach Art. 7 BayDSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Weiterhin ist das Plangebiet nicht als munitionsgefährdeter Bereich eingestuft.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Ausweisung einer (eingeschränkten) Gewerbefläche in unmittelbarer Nähe zu bestehender Wohnbebauung bedingt eine schalltechnische Untersuchung, die vom Vorhabenträger bei der Firma Ifb Eigengeschenk beauftragt und von dieser mit Gutachten vom 12.12.2018 durchgeführt wurde (siehe Punkt 13.2).

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Fall des Regelbetriebes sogar der Immissionsrichtwert nach Ziffer. 6.1 der TA Lärm bzw. der Orientierungswert nach der DIN 18005 von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten eingehalten werden kann. Gleiches gilt für den entstehenden Verkehrslärm. Nur im Fall der Holzverarbeitung bei offenem Tor kommt es am Betriebsleiterwohnhaus des Vorhabenträgers zu geringfügigen Überschreitungen. Diesem ist jedoch ein höherer Wert zuzumuten. Die Einhaltung des Nachtwertes war nicht Gegenstand des Gutachtens, weil der Zimmereibetrieb ausschließlich tagsüber betrieben werden soll.

Die Einhaltung der Immissionsricht- bzw. Orientierungswerte wird schließlich durch den Durchführungsvertrag abgesichert.

7.3 Gewässerschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebietszonen oder ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten. Einzig nennenswerte Gewässer in der Nähe sind der Leimbach im Westen und der Kohlpointgraben im Süd- Osten von Hammet. Diese Gewässer sind nicht betroffen.

7.4 Belange des Natur- und Artenschutzes

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsschutzgebietes „Bayerischer Wald“. Die Landschaftsschutzverordnung ist aber in dem Teilbereich, in welchem die zu überplanenden Grundstücke liegen, bzw. in dem Ortsteil Hammet, nachträglich infolge Funktionslosigkeit unwirksam geworden, weil diese bereits bei vergangenen Planungen nicht mehr stets zur Anwendung kam. Aber auch bei unterstellter Wirksamkeit der Verordnung liegen die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung gem. § 5 Abs. 2 LSG-VO i.V.m. Art. 56 Abs. 1 Hs. 1 BayNatSchG, § 67 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BNatSchG vor, weil dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist. Gründe des Gemeinwohls sind vorliegend die Sicherung von Arbeitsplätzen sowie der Erhalt und die Förderung der örtlichen Wirtschaftskraft. Würde eine Befreiung nicht erteilt werden, müsste der Zimmereibetrieb im Ortsteil Hammet aufgegeben werden. Mangels vorhandener Gewerbeflächen ist unklar, ob der Betrieb an einer anderen Stelle in Bernried und Umgebung errichtet werden könnte. Der Verlust von Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft wäre die Folge. Dies überwiegt den mit der Schutzgebietsverordnung verfolgten Schutzzweck. Dieser kann infolge der erheblichen baulichen Veränderungen im Ortsteil Hammet ohnehin nicht mehr (vollumfänglich) erreicht werden. Unabhängig davon wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt, jedenfalls kann dies durch Vermeidungsmaßnahmen verringert werden.

Das FFH-Gebiet „Deggendorfer Vorwald“ (Nr. 7043-371) liegt in ausreichender Entfernung (mindestens 4,5 km zum Teilgebiet Vogelsang), so dass eine Betroffenheit hier ausgeschlossen werden kann.

Weitere Schutzgebietstypen oder nach § 30 BNatSchG bzw. nach Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG geschützte Biotoptypen liegen im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vor. In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Biotope finden sich in einem Abstand von knapp 80m nördlich der Gewerbezelle. Erhebliche Wirkungen auf diese und weitere kartierte Biotopflächen können ausreichend sicher ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nicht einschlägig.

VIII. BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE AUS DEN BETEILIGUNGEN NACH § 3 UND § 4 BAUGB

Die Belange der Öffentlichkeit, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Die Abwägungsergebnisse sind den Abwägungstabellen zu entnehmen.

IX. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

9.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Plangebietsfläche Flurstück 718/7 Gemarkung Egg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt, in welchem die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Lagerhalle
- Doppelgarage
- Magazin
- betriebliche Stellplätze
- Freilagerfläche mit Hochregallager

Damit sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die bereits vorgenommene Erweiterung des Zimmereibetriebes um eine Lagerhalle mit Garage und Magazin sowie ein Freilager mit Hochregallager geschaffen werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung sind ausschließlich die aufgezählten Nutzungen zulässig. Eine weitere Betriebserweiterung ist damit nicht verbunden.

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

9.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

In diesem Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies orientiert sich an der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Grundflächenzahl (vgl. § 17 BauNVO).

9.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

In diesem Bebauungsplan wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese ist nach dem Vorhabenplan für die Realisierung des Vorhabens ausreichend. Eine Ausschöpfung der allgemein zulässigen Geschossflächenzahl von 2,4 ist nicht erforderlich.

9.2.3 Vollgeschosse (Z)

In diesem Bebauungsplan wird die Zahl der Vollgeschosse auf maximal eins begrenzt, um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß in Bezug zur umgebenden Bebauung zu begrenzen.

9.2.4 Wandhöhe

Um die Höhe der baulichen Anlagen auf ein vernünftiges Maß in Bezug zur umgebenden Bebauung zu beschränken, wird diese im Gewerbegebiet auf max. 6,00 m an der Traufe beim Satteldach und 3,50 m an der Traufe beim Pultdach begrenzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

9.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, die sich an der umgebenden Bebauung orientiert.

9.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die mit Hauptanlagen überbaubare Grundstücksfläche wird mit einem Baufenster dargestellt, das eine städtebaulich geordnete Erweiterung /Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches zulässt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Haupt- und Nebengebäude und Anbauten) nicht überschritten werden.

Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.

9.5 Geländeänderungen

Die Begrenzung der Geländeänderungen durch Abgrabungen und Aufschüttung bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m ergibt sich aus dem erforderlichen Anschluss des Geländes an die Straße und aus der Notwendigkeit, für Lagerung, Umschlag und ggf. auch Arbeiten weitgehend ebene Flächen nutzen zu können.

9.6 Werbeanlagen

Zur Regelung der Fassadenwerbung, freistehender Werbeanlagen, Dachwerbung, Beleuchtung und Werbeanlagen, die auf die Gemeindestraße ausgerichtet sind, sind die Vorgaben definiert.

Ziel ist die Erhaltung der Ortsbildqualität von Hammet.

Dies bedeutet, bei der Gestaltung und auch bei der Standortwahl von Werbeanlagen, sowohl auf die Besonderheiten des umgebenden Ortsbildes, als auch auf die Gestaltung des jeweiligen Gebäudes Rücksicht zu nehmen.

X. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß Art. 81 Abs. 1. BayBO)

10.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

10.1.1. Dachform und Dachneigung

Die Bestimmungen zu Dachform, Dachneigung und Dachdeckung sind definiert.

Ziel ist die Einfügung in das Ortsbild und die Erhaltung der Ortsbildqualität von Hammet.

Im Planungsgebiet befinden sich eine Lagerhalle und eine Doppelgarage in Holzbauweise. Die Halle hat ein flach geneigtes Satteldach von 16°, die Garage ein Satteldach mit 22°. Als Verbindungsglied zwischen Halle und Garage dient ein weiterer Baukörper in Holzbauweise, der das Magazin beinhaltet. Dieses hat ein flach geneigtes Pultdach mit 13° erhalten. Alle Dächer sind mit der ortsüblichen Pfannendeckung versehen. Die flach geneigten Dächer sind der Gebäudegröße und Wirtschaftlichkeit geschuldet.

XI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

Im Bebauungsplan sind Hinweise auf vorhandene Gutachten, zum Erdaushub, der Löschwasserversorgung, zum Schutzabstand bei Versorgungsleitungen und zum Vorgehen bei der Baufeldräumung enthalten.

XII. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Durchgrünung berücksichtigt. Entlang der nördlichen Grenze wird ein 5 m breiter Bereich zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und anderen Bepflanzungen vorgesehen. Nach Südosten und Südwesten ist der Geltungsbereich durch Waldbestand begrenzt.

Neben Festsetzungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich setzt der vorhabenbezogene Bauleitplan auch allgemeine Regelungen zur Grünordnung fest. Hierzu zählen insbesondere Vorgaben

- zur Ausgestaltung des Geländes, d. h. zu Auffüllungen sowie zur Errichtung von Stützmauern,
- zu Einfriedungen,
- und zu Bepflanzungen zur Eingrünung des Gewerbegebietes.

Diese Festsetzungen verfolgen vor allem auch das Ziel, durch eine ausreichende und angepasste Eingrünung und weitere Gestaltungsmaßnahmen die Gewerbebarzelle möglichst gut in die umgebende Landschaft einzupassen.

Für die Herstellung einer ebenen Fläche in einer nutzbaren Größe ist aufgrund der gegebenen Topografie eine Auffüllung bis max. 2,5 m Höhe (Nordwest-Eck) notwendig. Hierzu wird eine zulässige Auffüllung, mit neu entstehenden Geländekanten am westlichen und nördlichen Rand, festgesetzt.

Zur besseren Raumausnutzung wird eine Stützmauer errichtet; hierfür wird eine Ausführung ausschließlich als Trockensteinmauer vorgegeben.

Vor allem vor den Bereichen der Gewerbebarzelle, in denen die Errichtung von Gebäude zugelassen wird, werden nördlich der Mauer Gehölzpflanzungen festgesetzt, die diese Gebäude teilweise verdecken bzw. deren Konturen landschaftlich einbinden und die Höhenentwicklung von Stützmauer und Gebäude (s. Abb. 3, S. 7 des Umweltberichts und folgende Abbildung Abb.6) optisch brechen und auflösen sollen. Die Stützmauer soll in geeigneten Abschnitten jedoch zugleich ohne Vorpflanzung bleiben, um so die entstehenden Sonderstandorte als Habitate für die Tierwelt (z. B. für Reptilien) nutzbar zu machen.



Abb.6


In der Kombination aus den festgesetzten Pflanzungen am Rand des GEe mit den in der bestehenden Ausgleichsfläche bereits gepflanzten Obstbäumen ergibt sich vor allem auch im Blick aus Norden (der Straße folgend) eine ausreichend wirksame Kulisse aus Gehölzen zur Eingrünung.

Vorentwurf vom 07.07.2020
Entwurf vom: 22.11.2022
Beschlussfassung vom: 20.09.2023

Planung:
hausfreunde – Architekten PartG mbB
studio 1: Lindental 42, 94032 Passau, Tel.: 0851-2259591
studio 2: Bahnhofstraße 15, 94469 Deggendorf, Tel.: 0991-3831099
Fax: 0321-21028735, Mail: mail@hausfreunde.eu

Bearbeitung:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

hausfreunde Architekten PartG mbB
Daniela Engelmann,
Architektin Dipl.-Ing. (FH)


.....
Daniela Engelmann

Bearbeitung:
Landschaftsplan/Umweltbericht:

plan.werk landschaft -
Georg Kestel,
Landschaftsarchitekt


.....
Georg Kestel

Anerkannt und ausgefertigt

Bernried,

.....
1. Bürgermeister Stefan Achatz

XIII. ANLAGEN

- 13.1 Umweltbericht 28 Seiten
 - Anlage 13.1.1 Bestand, Biotop- und Nutzungstypen Lageplan M 1/500
 - Anlage 13.1.2 Bewertung des Bestands, Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Lageplan M 1/500

- 13.2 Schalltechnische Untersuchung
 - Schallgutachten 22 Seiten
 - Anlagen 13.2.1 – 13.2.7

- 13.3 Unterlagen zur Löschwasserversorgung
 - Anlage 13.3.1 Stellungnahme des Kreisbrandrates
 - Anlage 13.3.2 Lageplan M 1/1000 mit Eintragung des Löschwasserteichs