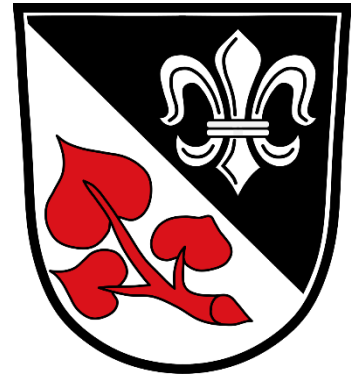


# GEMEINDE BERNRIED

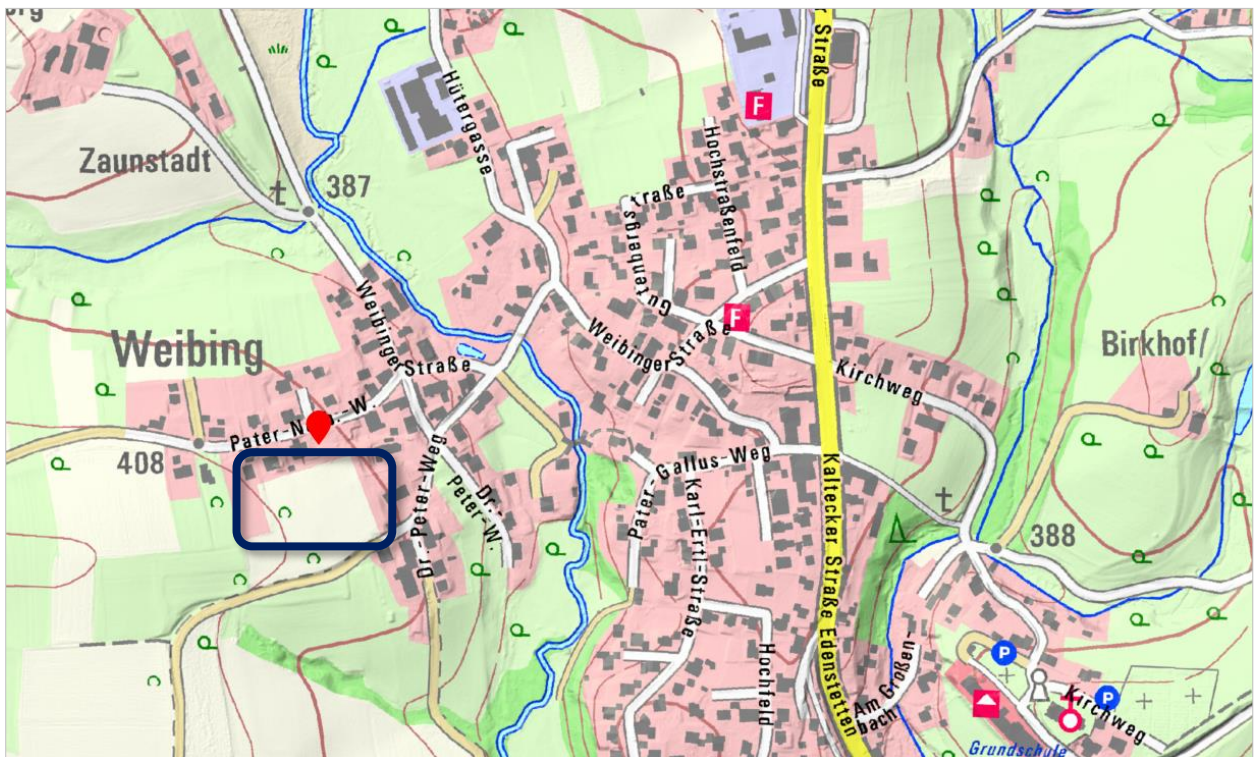
Landkreis Deggendorf



## Flächennutzungsplan „Deckblatt 33“

## Begründung und Umweltbericht VORENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3331\_FNP\_Begr\_UB.docx

**Index**

a

06.11.2023

Garnhartner Schober Spörl

Landschaftsarchitekten • Stadtplaner • Dipl.-Ing.®  
Büro Passau 94032, Heuwinkel 1 • Fon: 0851.49079766  
E-Mail: spoerl@gs-landschaftsarchitekten.de

**G+2S**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis und Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsziele und Planinhalt	8
5.2	Ziele des Umweltschutzes	8
5.3	Prüfungsmethoden und Probleme	9
5.4	Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter	10
5.5	Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen	19
5.6	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	20

### Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft .....	13
Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft .....	13
Abbildung 3: Eingriffsbewertung .....	22
Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung .....	22

### Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Betroffenheit Ziele des Umweltschutzes.....	8
Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation .....	10
Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen.....	11
Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen .....	18
Tabelle 5: Bestandsbewertung Flurnummer 248 .....	18
Tabelle 6: Bestandsbewertung Flurnummer 248/4 .....	19
Tabelle 7: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248 .....	22
Tabelle 8: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248/4 .....	22

## 1 Erfordernis und Ziele der Planung

---

Die 33. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft die Flurnummern 248/4 und 248 im Ortsteil/Gemarkung Weibing Gemeinde Bernried. Dort soll ein Baugebiet für Wohnen entwickelt werden.

Das Plangebiet mit einer **Gesamtfläche von 0,34 Hektar** befindet sich nördlich von Deggendorf und südlich von Hauptort von Bernried im Ortsteil Weibing, mit Anbindung durch die Kreisstraße DEG-2.

Aktuell ist die Fläche auf den Flurnummern 248 und 248/4 als Ackerland genutzt. Beide Flächen sind entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem Charakter der Umgebungsbebauung als ländlicher Teilraum zu bewerten. Die Flächen sind durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entsprechend geprägt.

Ziel der Planung ist insbesondere die bedarfsgerechte 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.

Als bauplanungsrechtliche Voraussetzung muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Darin soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO dargestellt werden. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt ein zusammenhängendes Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sowie Fläche für die Landwirtschaft dar (siehe Abbildung 1).

Die Änderung durch das Deckblatt erfolgt parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan für das „Pater-Norbert-Weg“.

Kapitel 5 stellt den Umweltbericht im Sinne § 2a BauGB dar.

## 2 Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung

---

Der Ortsteil Weibing befindet sich inmitten landwirtschaftlicher Grünland- und Ackerflächen nordwestlich von Edenstetten und südlich von Bernried. In östlicher Richtung verläuft in ca. 480 m die Kreisstraße DEG-3 durch den Ortsteil Edenstetten.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried stellt das geplante Baugebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft sowie Dörfliches Wohngebiet am nördlichen Rand dar, begrenzt mit weiteren Wohnbaufläche im Norden und Fläche für die Landwirtschaft im Süden. Entsprechend der Umgebung des Planungsgebiets wird als **Art der baulichen Nutzung** ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt.

Die Fläche des Plangebiets weist ein mäßiges Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von 7 Meter auf. In Anbetracht dieses Gefälles ist es wichtig, dass im Rahmen der weiterführenden Bauleitplanung das Wohngebiet gestalterisch verträglich in die Umgebung eingepasst wird. Eine dichte Wohnungsbelegung wird aufgrund der Verträglichkeit mit der Umgebung nicht gewünscht (u.a. auch Stellplätze).

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz bei der **Freilegung von Grundwasser** bzw. die Erlaubnispflicht von **Bauwasserhaltungen** gemäß Art. 70 Abs.1 Nr. 3 Bayerisches Wassergesetz wird hingewiesen.

Für **Bodeneingriffe** jeglicher Art im Geltungsbereich ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. **Denkmale** sind von der Planung nicht betroffen.

### 3 Erschließung

---

Die **Verkehrsanbindung** erfolgt von Osten über die durch den Ortsteil verlaufende Ortsstraße „Weibinger Straße“. Diese bindet den ländlichen Teilraum an die circa 470 Meter in östlicher Richtung gelegene Kreisstraße DEG-3 (Kaltecker Straße) an. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Fl.-Nr. 382/2 Pater Norbert Weg, Gemarkung Edenstetten erschlossen.

Die Versorgung mit **Frisch- und Löschwasser** kann aus der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinde Bernried zum Teil aus Berghäuser aber auch durch Fremdwasser erfolgen.

Der geplante **Schmutzwasserkanal** und die Wasserversorgungsleitungen sind an die bestehenden Leitungen in der Pater-Norbert-Weg 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 Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem durch Anschluss an die vorhandenen Kanäle. Die rechtliche Sicherstellung einer geordneten Entwässerung ist den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

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 m<sup>3</sup> 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 Niederschlagsspitzen) 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 Regenwassernutzungsanlagen (Zisterne, Gartenteich ...) eingeleitet werden.

**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** ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet. 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 Baugebietserschließung 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, mindestens jedoch drei Monate vor Baubeginn wird die Telekom schriftlich vom geplanten Beginn der Erschließungsmaßnahme in Kenntnis gesetzt.

## 4 Immissionsschutz

---

### Straßenverkehr:

Das Plangebiet befindet sich auf einem intensivgenutzten Grünland sowie auf Ackerflächen. Südlich des Plangebiets mit etwa 490 Meter Luftdistanz führt die Kreisstraße DEG-3 „Kaltecker Straße Edenstetten“ mit DTV 2021 von 2534 Kfz/Tag<sup>1</sup>. Der daraus resultierende Beurteilungspegel im Bauland überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte in zur DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet.

### Landwirtschaft:

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.

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

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).

---

<sup>1</sup> Verkehrsdaten des bayerisches Straßeninformationssystems (BAYSIS), <https://t1p.de/uxg7o>

## 5 Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)

### 5.1 Planungsziele und Planinhalt

#### 5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung

Im Ortsteil Weibing auf den Flurnummern 248/4 und 248 Gemeinde Bernried soll anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung ein Wohngebiet entwickelt werden. Da die Grundstücke überwiegend dem baurechtlichen Außenbereich zuzuordnen sind, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

#### 5.1.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet mit einer **Gesamtfläche von 0,34 Hektar** befindet sich nördlich von Deggendorf und südlich von Hauptort von Bernried im Ortsteil Weibing, mit Anbindung durch die Kreisstraße DEG-2. 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.

### 5.2 Ziele des Umweltschutzes

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind insbesondere nachfolgende Ziele des Umweltschutzes von Bedeutung:

Tabelle 1: Betroffenheit Ziele des Umweltschutzes

1	Gesetzesgrundlage	Ziel	Betroffenheit
2	1.3.1 (G) LEP 2018	Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.	X
3	1.3.2 (G) LEP 2018	In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.	-
4	3.1 (G) LEP 2018	Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.	X
5	3.1 (G) LEP 2018	Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.	X
6	3.3 (G) LEP 2018	Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.	X
7	3.3 (Z) LEP 2018	Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.	X
8	7.1.1 (G) LEP 2018	Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.	-
9	7.1.6 (G) LEP 2018	Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.	-



10	A.I.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.I.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	-
12	B.I.2.5.2 RP12	Der regionale Biotopverbund soll durch örtliche Biotopvernetzungsmaßnahmen ergänzt und verdichtet werden.	-
13	B.II.1.3 RP12	Die Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen möglichst schonend in die Landschaft eingebunden werden.	X
14	§1a(2) BauGB	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden ...	-
15	§1a(3) BauGB	Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (...) sind in der Abwägung (...) zu berücksichtigen.	X
16	§1a(5) BauGB	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.	X
17	§202 BauGB	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.	X
18	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt (Populationen, Biotope).	-
19	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter.	-
20	§1(1) BNatschG	Dauerhafte Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft.	-
21	§39(1) BNatschG	Schutz wildlebender Tiere, Pflanzen, Lebensstätten.	-
22	§44(1) BNatschG	Zugriffsverbot auf besonders / streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.	-
23	§50 BImSchG	Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und schwere Unfallauswirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) vermieden werden.	X
24	§1 BBodSchG	Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. (...)	X
25	Landschaftsplan	Keine spezifischen Vorgaben.	X

X = Ziel wurde in der Planung berücksichtigt; - = Planung nicht von Ziel betroffen

### 5.3 Prüfungsmethoden und Probleme

Die Umwelt und ihre Schutzgüter sind hier definiert im Sinne des restriktiven ökosystemaren Umweltbegriffs<sup>2</sup>. 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

<sup>2</sup> UVPVwV-RE. Referentenentwurf der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV). 10.03.1993.

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 Leitfaden<sup>3</sup> in drei ordinalen Stufen<sup>4</sup> (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

<b>Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere</b>	
	<b>TYP A</b> hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	<b>TYP B</b> niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ ≤ 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere
Kategorie I unterer Wert Gebiete mit sehr geringer Bedeutung	Feld A I unten 0,3 – 0,5	Feld B I unten 0,2 – 0,4
Kategorie I oberer Wert Gebiete mit geringer Bedeutung	Feld A I oben 0,4 – 0,6	Feld B I oben 0,3 – 0,5
Kategorie II unterer Wert Gebiete mit mittlerer Bedeutung	Feld A II unten 0,8 – 0,9	Feld B II unten 0,5 – 0,7
Kategorie II oberer Wert Gebiete mit hoher Bedeutung	Feld A II oben 0,9 – 1,0	Feld B II oben 0,6 – 0,8
Kategorie III oberer Wert Gebiete mit sehr hoher Bedeutung	Feld A III 1,0 – 3,0	Feld B III 1,0 – 3,0

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter erfolgt insbesondere durch Analyse der Veränderungen bei den Wert- und Funktionselementen durch die planungsbedingten Einwirkungen. Maßstab für die verbal-argumentative Bewertung des Grades der Erheblichkeit in drei ordinalen Stufen (nicht erheblich / mäßig erheblich / erheblich) sind dabei insbesondere Maß und Richtung der Veränderung unter Berücksichtigung von eventuellen Schwellenwerten sowie die Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen. Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

#### 5.4 Beschreibung des Bestandes und der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über hier relevante Wirkfaktoren der Planung und welche Umweltschutzgüter betroffen sein könnten. Soweit aus Gründen der

<sup>3</sup> Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Dez. 2021.

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

Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

Tabelle 3: Wirkfaktoren und mögliche Einwirkungen

Umwelt-Schutzgüter Wirkfaktoren		Menschen	Tiere	Pflanzen	Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft	Kulturgüter	Sachgüter
Anlage	Überbauung durch Gebäude	x	x	x	x	x	x	x			
	Überbauung / Versiegelung durch Verkehrsanlagen	x	x	x	x	x	x	x			
	Höhe baulicher Anlagen								x	x	
Bau	Baulärm, Erschütterungen	x	x								
	Lärm/Licht	x	x								
Betrieb											

#### 5.4.1 Schutzgut Menschen

##### Zustand:

Das Plangebiet liegt im Süden der Gemeinde Bernried westlich der Kreisstraße DEG-s. Bisher wird die Fläche als Ackerland genutzt. Sie erfüllt keine wesentlichen Funktionen für Zwecke der Naherholung. Im Osten und Norden grenzen Wohnhäuser an das Planungsgebiet an, somit erfüllt die Fläche eine Funktion als Wohnumfeld.

##### Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Es entsteht neuer Wohnraum.
Betriebsbedingt	-

##### Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die geplanten Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das umweltbezogene Schutzgut Mensch.

#### 5.4.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Diese Schutzgüter werden aufgrund der engen Wechselwirkungen gemeinsam beschrieben.

Zustand:

Der Planungsbereich liegt angrenzend an dem Siedlungsbereich. Amtlich kartierte Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Natura-2000-Gebiete sind nicht von der Planung betroffen. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme befanden sich im Plangebiet Ackerland mit Fahrspuren keine Gebäude oder Gehölzbestände mehr.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist im jetzigen Zustand der Gesamtfläche eine sehr geringe bis geringe Bedeutung (Kategorie I, unterer bzw. oberer Wert) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebe- dingt	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. Bei der Umsetzung der Bauleitplanung sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, zumindest keine Tötungsverluste zu erwarten.
Betriebs- bedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die angesiedelten Tiere kommen kann.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Durch die künftige Wohnbebauung geht insbesondere die Ackerfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Das Anpflanzen von Hecken und Bäumen ist innerhalb des Baulandes festgesetzt; dies dient auch einer angemessenen Begrünung des Siedlungsbereichs.

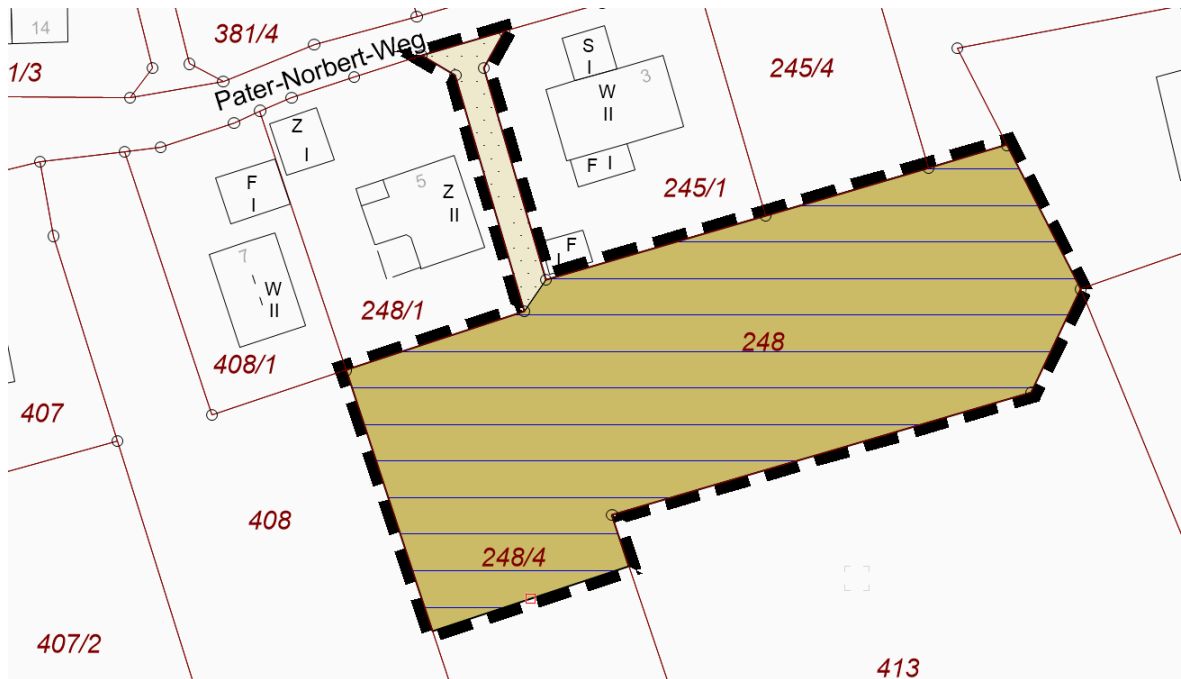


Abbildung 1: Bewertung Zustand Natur + Landschaft

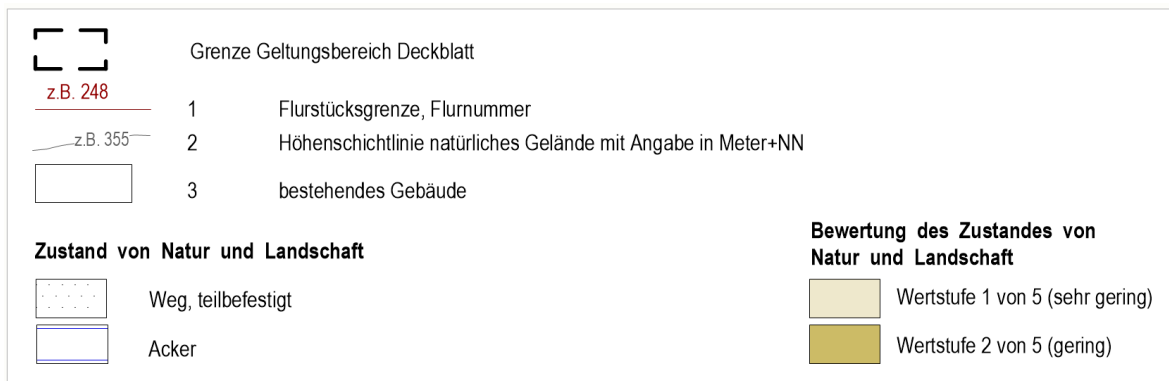


Abbildung 2: Erläuterung Bewertung Zustand Natur + Landschaft

### 5.4.3 Schutzgut Fläche (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)

#### Zustand:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ackerfläche.

#### Bewertung des Zustands:

Aufgrund der infrastrukturellen Vorbelastungen hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

## Umweltauswirkungen

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Während der Baumaßnahmen (z.B. Baustelleneinrichtung, Baustellenzufahrt) entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut.
Anlagebedingt	Durch den Bebauungsplan wird im überbaubaren Bereich zusätzliche Fläche beansprucht, die bisher als Ackerland angelegt war. Es wird keine Inanspruchnahme von hochwertigen land- oder forstwirtschaftlichen Böden entstehen. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
Betriebsbedingt	-

## Bewertung der Umweltauswirkungen

Mäßig erheblichen Beeinträchtigungen.

### 5.4.4 Schutzgut Boden

#### Zustand:

Der anstehende Boden enthält fast ausschließlich Pseudogley-Braunerden aus Lösslehm, verbreitet mit Anteilen an Gesteinen unterschiedlicher Herkunft welche oberflächennah von humosem Oberboden mit einem Mittelwert von 4,1% überlagert werden<sup>5</sup>. Der Boden erfüllt die Funktionen als Wasserrückhaltevermögen bei Starkniederschlägen sowie geringes bis mittleres Rückhaltvermögen für organische Schafstoffe.

#### Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt geringe Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert).

---

<sup>5</sup> UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwlet: <https://is.gd/Dm9Jsa>

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Im Zuge eines Baubetriebes ist der Oberboden temporär sach- und normgerecht und damit getrennt zu behandeln und in nutzbarem Zustand zu halten; erheblichen Beeinträchtigungen sind dann, auch durch den Einsatz von Baumaschinen nicht zu erwarten.
Anlagebe- dingt	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.
Betriebsbe- dingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Mäßig erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

**5.4.5 Schutzgut Wasser**

Zustand:

Circa 300 m östlich des Planungsgebiets verläuft der Perlbach. 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.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine insgesamt mittlere Bedeutung für das Schutzgut auf (Kategorie II, unterer Wert).

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	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.  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.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

erheblichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes.

**5.4.6 Schutzgüter Luft und Klima**

Zustand:

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.

Bewertung des Zustandes:

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung (Kategorie II, unterer Wert) für das Schutzgut auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	-
Anlagebedingt	Durch die zulässige bauliche Nutzung wird lokal ein typisches Siedlungsklima entstehen. Dies führt zu kleinklimatischen Veränderungen, welche aber das Landschaftsklima nicht wesentlich beeinflussen dürften.
Betriebsbe- dingt	-



Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen

**5.4.7 Schutzgut Landschaft**

Zustand:

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Rand des Ortes Weibing. Die Wohnbebauung wird im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Gehölzflächen ohne Ortsrandbereiche und ohne Eingrünungsstrukturen begrenzt. Im Norden, Westen und Osten befindet sich das benachbarte Wohngebiet mit Erschließung an der Gemeindestraße „Pater-Norbert-Weg“.

Zustandsbewertung:

Insgesamt weist die Fläche aufgrund der Ortstrandlage eine mittlere Bedeutung (unterer Wert) für das Schutzgut Landschaft auf.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baube- dingt	-
Anlagebe- dingt	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 Süden ist vorgesehen.
Betriebs- bedingt	-

Bewertung der Auswirkungen:

Dabei gibt es keine Beeinträchtigung der bisherigen Qualität des Ortsrands. Eine Ortsrandeingrünung nach Süden ist vorgesehen. Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**5.4.8 Kulturgut und Sachgüter**

Zustand:

Keine Bedeutung

Bewertung der Auswirkungen:

Keine erheblichen Beeinträchtigungen.

**5.4.9 Zusammenfassung planungsbezogener Umweltauswirkungen**

In nachfolgender **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** werden in den K apiteln **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** bis **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten Zustandsbewertung und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamt-sicht der Schutzgüter der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB ergibt sich eine insgesamt geringe Bedeutung des Plangebietes (Kategorie II, unterer Wert).

*Tabelle 4: Übersicht Zustandsbewertung und Auswirkungen*

Schutzgut	Zustandsbewertung (in 5 Stufen)	Erheblichkeit der Auswirkungen
Menschen	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Bedeutung (Io)	erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (Ilu)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (Ilu)	erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	geringe Bedeutung (Io)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Luft, Klima	mittlere Bedeutung (Ilu)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Landschaft	mittlere Bedeutung (Ilu)	keine erhebliche Beeinträchtigung
Kulturgüter	.	keine erhebliche Beeinträchtigung
Sachgüter	-	keine erhebliche Beeinträchtigung
Natur und Land-schaft gesamt	mittlere Bedeutung (Ilu)	

Bestandsbewertung Flurnummer 248

Schutzgut Arten und Lebensräume: Ackerland

Schutzgut Boden: sehr hohes Rückhaltevermögen für Aluminium  
mittleres Rückhaltevermögen für Cadmium  
mittlere natürliche Ertragsfähigkeit

Schutzgut Wasser: Standorte mit geringen Stauwassereinfluss  
hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen

Schutzgut Klima/Luft: liegt in keiner Frischluftschneise  
kein Kaltluftentstehungsgebiet

Schutzgut Landschaftsbild: Lage am südlichen Ortsrand  
Übergang des Ortes zur freien Landschaft

*Tabelle 5: Bestandsbewertung Flurnummer 248*

Bestandstyp	Arten und Lebens-räume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Land-schafts-bild	Bewertung gesamt
Ackerland gesamt	I o	II u	II u	II u	II u	II u

*Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 248 weist eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.*

Bestandsbewertung Flurnummer 248/4

Schutzgut Arten und Lebensräume:	Ackerland
Schutzgut Boden:	geringes Rückhaltevermögen für Glyphosat sehr hohes Rückhaltevermögen für Aluminium
Mittleres Rückhaltevermögen für Cadmium	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit
Schutzgut Wasser:	Standorte mit geringen Stauwassereinfluss
Sehr hohes Regenrückhaltevermögen	
Schutzgut Klima/Luft:	liegt in keiner Frischluftschneise
kein Kaltluftentstehungsgebiet	
Schutzgut Landschaftsbild:	Lage am südlichen Ortsrand Übergang des Ortes zur freien Landschaft

*Tabelle 6: Bestandsbewertung Flurnummer 248/4*

Bestandstyp	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima und Luft	Landschaftsbild	Bewertung gesamt
Ackerland	I o	II u	II u	II u	II u	II u
gesamt						

*Das Einbeziehungsgebiet auf Flurnummer 248/4 weist eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf.*

Erläuterung Wertstufen:

Kategorie

I	=	Gebiet geringer Bedeutung	u	=	unterer Wert
II	=	Gebiet mittlerer Bedeutung	o	=	oberer Wert
III	=	Gebiet hoher Bedeutung			

## 5.5 Beschreibung weiterer Umweltauswirkungen

### 5.5.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Es ist nicht damit zu rechnen, dass während der Bauarbeiten oder des Betriebs des geplanten Vorhabens Abfälle oder Abwässer anfallen welche einer speziellen Entsorgung oder Behandlung unterzogen werden müssten. Des Weiteren ist nicht damit zu rechnen das Abfall oder Abwässer über das in der Planung berücksichtigte Maß hinaus anfallen werden.

### **5.5.2 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

Ein Risiko von schweren Unfällen oder Katastrophen im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 7j und Ziffer 2 ee) der Anlage 1 zum BauGB wird aufgrund der Art der zulässigen Nutzungen und Anlagen nicht gesehen.

### **5.5.3 Klima**

Die Nutzung von erneuerbaren Energien ist in der Planung nicht ausgeschlossen (wurde bei den zulässigen Dachformen berücksichtigt), sie sind jedoch nicht zwingend vorgeschrieben. Es sind nur kleinklimatische Auswirkungen auf das Klima zu erwarten, welche aus der Versiegelung der Fläche resultieren. Mit Treibhausgasemissionen ist nicht zu rechnen. Es nicht davon auszugehen, dass sich der Klimawandel direkt auf das geplante Vorhaben auswirkt.

### **5.5.4 Kumulation**

Eine zu untersuchende Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen im Sinne Ziffer 2 ff) der Anlage 1 zum BauGB wird im vorliegenden Planungsfall nicht gesehen.

### **5.5.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die zu Errichtung und dem Betrieb der Vorhaben eingesetzten Techniken und Stoffe im Sinne Ziffer 2 hh) der Anlage 1 zum BauGB werden erwartungsgemäß keine Auswirkungen über die in diesem Kapitel beschriebenen hervorrufen.

### **5.5.6 Wechselwirkungen**

Soweit planungsbedingte Einwirkungen sich aufgrund des ökosystemaren Wirkungsgefüges der Umwelt bei mehreren Umweltgütern auswirken, sind sie am jeweiligen Ende der Wirkungskette gegebenenfalls unter Berücksichtigung kumulativer Wirkungen verzeichnet (Wechselwirkungen zusätzliche Auswirkungen aufgrund von ökosystemaren Wechselwirkungen).

## **5.6 Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen**

### **5.6.1 Vermeidung 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 im Plangebiet 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 1,0 m zulässig. Dabei ist eine Bodenfreiheit von 0,15 m einzuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen werden zwecks Beschränkung des Eingriffs auf 1,0 m begrenzt.

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

#### 5.6.2 Ausgleich von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft in geringem Maße sind dennoch nicht vollständig auszuschließen. Daher sind auch Maßnahmen zum Ausgleich solcher Beeinträchtigungen im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehen.

Die dem Ist-Zustand für die Bilanzierung zugrunde gelegten Grundstücksflächen sind im Bestandsplan der Einbeziehungssatzung dargestellt (= Bemessungsfläche für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs), siehe Anhang 2: Bestand und Eingriff. Die Fläche weist insgesamt eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (Kategorie II unterer Wert) auf.

Es wird von einem Versiegelungs- und Nutzungsgrad unter 0,35 der **Eingriffsfläche (Typ B)** ausgegangen. Aus dem Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich ein **Kompensationsfaktor** von **0,5**. Somit ergibt sich auf Fl.-Nr. 248 ein Ausgleichsbedarf von 1204 m<sup>2</sup>. Diese Eingriffe sind durch städtebaulichen Vertrag aus den gemeindlichen Ökokontoflächen auf Fl.-Nr. 696/3 Gemarkung Egg, Hofstetten, Gemeinde Bernried als Ausgleich zugeordnet.

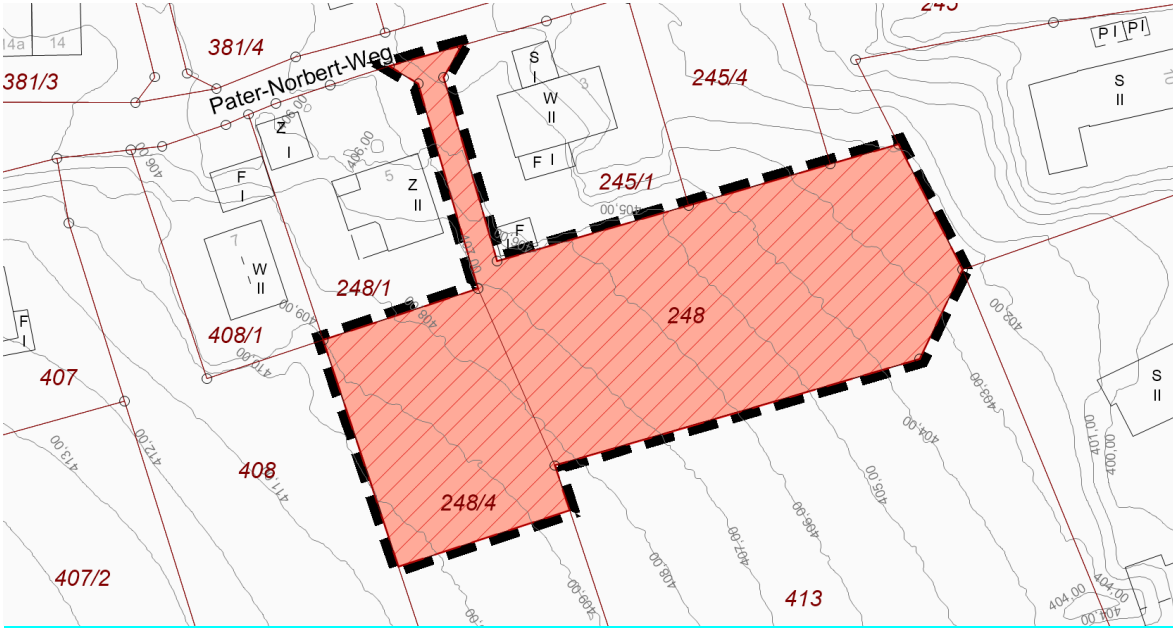


Abbildung 3: Eingriffsbewertung

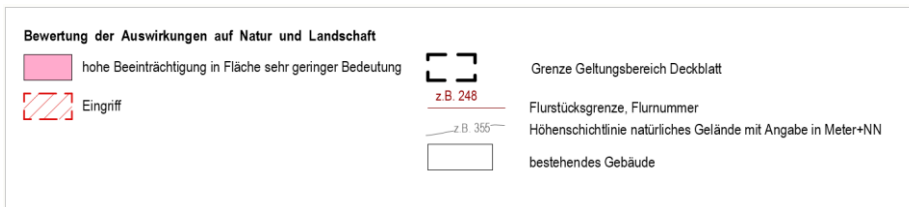


Abbildung 4: Erläuterung der Planzeichen zur Karte Eingriffsbewertung

Tabelle 7: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert /m <sup>2</sup>
B	lo	2408	0,50	1204
Summe		2408		<b>1204</b>

Tabelle 8: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248/4

Beeinträchtigungsintensität	Bedeutung	Fläche/m <sup>2</sup>	Faktor	Flächenwert /m <sup>2</sup>
B	lo	1000	0,50	500
Summe		1000		<b>500</b>

Insgesamt werden 1705 m<sup>2</sup> Ausgleich benötigt.

**Planungsstand:** Vorentwurf

**Planverfasser**

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

**Gemeinde Bernried**

Bernried, den .....  
Stefan Achatz (Erster Bürgermeister)