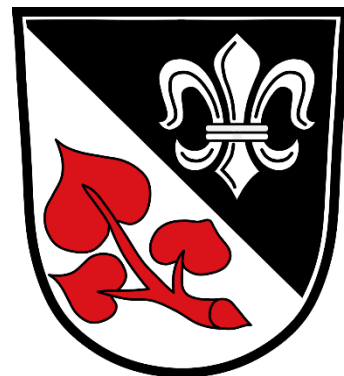


GEMEINDE BERNRIED

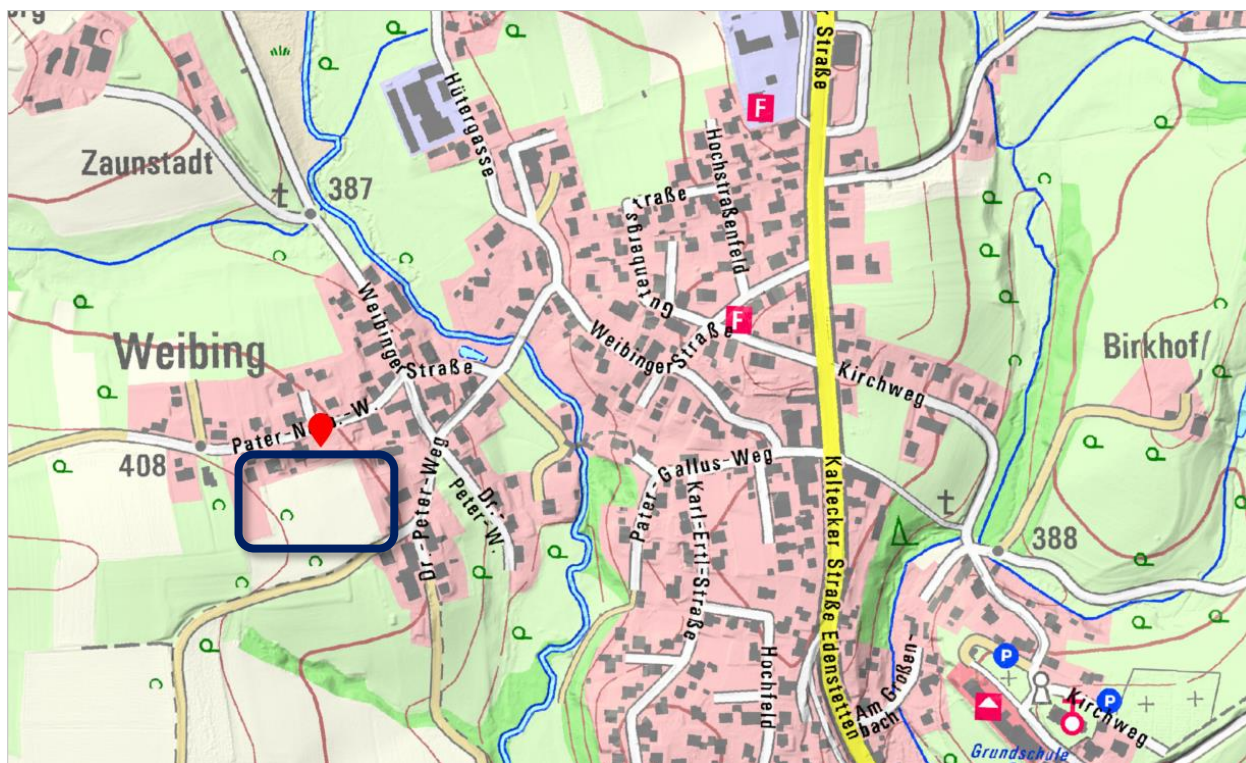
Landkreis Deggendorf



Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan **Änderung durch „Deckblatt 33“**

Begründung und Umweltbericht
ENTWURF

Übersichts-Lageplan (ohne Maßstab)



Bearbeitungsvermerke:

Bericht Nr. 3331_FNP_Begr_UB.docx

Index

a 06.11.2023
b 06.03.2024

Garnhartner Schober Spörl

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

G+2S

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Städtebau, Denkmalpflege, Gestaltung	4
3	Erschließung	6
4	Immissionsschutz	7
5	Umwelt, Natur und Landschaft (Umweltbericht)	8
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	17
5.6	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen	18

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	17
Tabelle 5: Bestandsbewertung Flurnummer 248	17
Tabelle 6: Bestandsbewertung Flurnummer 248/4	17
Tabelle 7: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248	19
Tabelle 8: Ausgleichsbedarf Fl.-Nr. 248/4	19

1 Erfordernis und Ziele der Planung

Die 33. Flächennutzungsplan-Änderung betrifft die Flurstücke Nummer 248/4 und 248 Gemarkung Weibing. Dort soll die Baufläche für Wohnen aufgrund aktuell anstehenden Bauinteresses in Richtung Süden erweitert werden.

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 0,22 Hektar befindet sich im Westen des Ortsteils Weibing. Aktuell sind die Flächen als Ackerland genutzt und durch die wohnbauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche bereits geprägt.

Ziel der Planung ist insbesondere eine bedarfs- und zeitgerechte Schaffung von Wohnraum. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort weiterhin gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes in geringem Umfang erforderlich.

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 eine Wohnbaufläche dargestellt werden. Die Änderung durch das Deckblatt erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Pater-Norbert-Weg“.

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

2 Städtebau, Denkmalpflege

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 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt westlich des durch Weibing verlaufenden Perlbachs bislang ein zusammenhängendes Dorfgebiet (MD) sowie Flächen für die Landwirtschaft dar. Nahe zum geplanten Änderungsbereich befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen. Andererseits ist der westliche Bereich durch Wohnnutzungen geprägt; er wird daher im Weiteren als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bereich der durch die dorfgebietstypischen landwirtschaftlichen Betriebsstätten und ihre Auswirkungen geprägt ist, wird als Mischbaufläche dargestellt.

Im Ortsteil Edenstetten – Weibing liegen wie auch im gesamten Gemeindegebiet Bernried größere Potentiale der Innenentwicklung vor. Aus dem Flächenmanagement der Gemeinde Bernried lassen aktuell 282 freie Flächen in einer Größe von insgesamt 37 Hektar ermitteln. 107 Eigentümer wurde angesprochen, von ungefähr der Hälfte erfolgte ein Rücklauf. Diese Flächen sind für aktuell für eine bauliche Entwicklung allerdings nicht zur Verfügung. Gründe hierfür sind in der Bevorratung für die Nachkommen, Sicherung der Altersvorsorge etc. zu finden. Beim Rest erfolgte kein Rücklauf, was daraus schließen lässt, dass diese Flächen ebenfalls nicht zur Verfügung stehen. Bei den restlichen 175 Flächen handelt es sich um keine klassischen Baulücken. Dies sind Grundstücke, die zwar bebaut sind, aber nur geringfügig. Hier erfolgte keine Ansprache der Eigentümer, die Flächen sind allerdings als Potentiale der Innenentwicklung erfasst. Im Ortsteil Edenstetten – Weibing (ohne Birket) gibt es derzeit circa 2,9 Hektar nicht bebaute Wohnbauflächen und circa 1,8 Hektar nicht bebaute Mischbauflächen.

Ein räumlich größerer Umgriff wurde im Sinne einer Rahmenplanung vorab untersucht, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können. Darin können sowohl eine Verkehrserschließung aus Richtung Süden sowie ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch flächensparende dichtere Einfamilienhausbauweise entsprechend den Wohnbedürfnissen im Ortsteil Edenstetten aufgezeigt werden.

In Edenstetten kann sich ein örtlicher Bedarf gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Generationsentwicklung in den bereits bebauten Bereichen ergeben. Eine bedarfsgerecht abschnittsweise Erschließung kann dann als öffentliche Straße(n) auch von Süden über den Dr.-Peter-Weg erfolgen. Dabei sind die Immissionsschutzbelange insbesondere gegenüber den umliegenden Milchviehbetrieben zu beachten. Insofern wird derzeit ein relativ kleiner Teil der möglichen Baufläche im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung weiterverfolgt, welcher dem derzeitigen aktuellen Bedarf vor Ort entspricht und auch für eine zeitnahe Bebauung zur Verfügung stehen wird. Gemäß den Überlegungen der Rahmenplanung kann er jederzeit sinnvoll erweitert werden.

So kann eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erreicht werden, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet. Das Orts- und Landschaftsbild kann in seiner Prägung erhalten und weiterentwickelt werden. Durch die bedarfsorientierte Weiterentwicklung und die Nutzung bestehender Erschließungsinfrastruktur kann die städtebauliche Entwicklung den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung gerecht werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird dadurch nicht in Frage gestellt. Derzeit sieht die Gemeinde keine zeitgerechten Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung den aktuellen Bedarf zu decken. Insofern erscheint es erforderlich, im dem vorgesehen, relativ geringen Umfang landwirtschaftlich genutzte Flächen für Zwecke der wohnbaulichen Entwicklung in Anspruch zu nehmen. Auf eine den Boden schonende, möglichst geringe Versiegelung gemessen an der beabsichtigten baulichen Nutzung wurde geachtet.

Insofern erscheint es angesichts des tatsächlichen und aktuellen Bebauungsinteresses gerechtfertigt, die geplante geringfügige Erweiterung auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke hinzunehmen.

Die Fläche des Plangebiets weist ein mäßiges Gefälle von West nach Ost mit einem Höhenunterschied von 7 Meter auf.

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 Ortsteil an die circa 470 Meter in östlicher Richtung gelegene Kreisstraße DEG-3 (Kaltecker Straße) an. Das Plangebiet wird über die Gemeindestraße Pater Norbert Weg angebunden.

Die Wasserversorgung in Bernried ist durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgung gesichert. Die Gemeinde selbst betreibt eine gesicherte Eigenversorgung und ist an das Netz der Wasserversorgung Bayerischer Wald angeschlossen. Wasserschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Das Planungsgebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das anfallende Schmutzwasser kann, über den bestehenden Schmutzwasserkanal zur Kläranlage Egg abgeleitet werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis der Kläranlage Egg der Gemeinde Bernried läuft am 31.12.2025 aus. Bei der Überrechnung der Kläranlage Egg sollten die zukünftigen Bebauungen mitberücksichtigt werden.

Nach vorliegender Kenntnis wurde die Niederschlagswassereinleitung aus dem Bereich Pater- Norbert-Weg in Weibing mit Wasserrechtsbescheid vom 07.07.2015 (Gz. 41-6481.1 We) genehmigt. Die betroffenen Teilbereiche der Grundstücke (Entwässerung) sind dabei im Wesentlichen durch den Bescheid abgedeckt. Erforderlichenfalls ist das bestehende Regenbecken bedarfsgerecht geringfügig zu erweitern. Eine parzellenbezogene, jeweils punktuelle Versickerung lassen Bodenbeschaffenheit und topografische Bedingungen des Gebietes nur sehr bedingt zu.

Wild abfließendes Niederschlagswasser soll grundsätzlich gegenüber den bestehenden Verhältnissen nicht nachteilig verändert werden. 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. Die Verhältnisse werden im vorliegenden Fall planungsbedingt nicht wesentlich verändert.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet.

4 Immissionsschutz, Altlasten

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/Tag¹. Der daraus resultierende Beurteilungspegel im Bauland überschreitet nicht die schalltechnischen Orientierungswerte in zur DIN 18005-1 für ein Allgemeines Wohngebiet.

Angrenzend an das geplante Wohngebiet befindet sich landwirtschaftliche Flächen und Betriebsstätten. 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.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Milchviehhaltungen (jeweils circa 42 GV Tierbesatz) und entsprechenden Dunglegen und Gärfuttersilos. Der Betrieb auf Fl.-Nr. 245 ist durch Immissionsschutzansprüche des im Dorfgebiet in einer Entfernung von knapp 16 Metern bestehenden Wohngebäudes auf dem Flurstück Nr. 246 bereits eingeschränkt. Die Entfernung zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet wird knapp 60 Meter betragen. Das Stallgebäude auf Fl.-Nr. 251 ist durch die Immissionsschutzansprüche der circa 39 Meter entfernten Wohnbebauung im Dorfgebiet auf Fl.-Nr. 249 bereits im Bestand eingeschränkt; die Entfernung zum geplanten WA wird gut 80 Meter betragen. Die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen erfolgt wie bisher aus Richtung Süden, sie wird planungsbedingt nicht beeinträchtigt.

Gemäß den Abstandsregeln des Arbeitskreises Immissionsschutz in der Landwirtschaft für Rinder- Pferdehaltungen sind Abstände der Wohnbaufläche zu den Stallgebäuden von mindestens knapp 60 Metern erforderlich; diese sind eingehalten. Der Abstand zu den offenen Gärfutter-Fahrsilos beträgt mindestens knapp 50 Meter. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Geruchsentwicklungen aus den Tierhaltungen ist nicht zu befürchten.

Weitere Schallquellen aus gewerblichen Anlagen liegen nicht im Einflussbereich des Plangebietes. Über Altlasten und Schadenfälle im Bereich der o.g. Bauleitplanung liegen uns keine Erkenntnisse vor. 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 BayBodSchG).

¹ 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 eine Wohnbaufläche entwickelt werden.

5.1.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes, Standorte, Flächenbedarf

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 0,22 Hektar und befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Weibing. Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde als wertvollen Wohnstandort auch in Zukunft gewährleisten zu können, ist eine Neuausweisung eines Wohngebietes notwendig.

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.1.1 RP12	Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft.	X
11	B.1.2.5.1 RP12	Die in der Region vorhandenen ökologisch wertvollen Standorte und Lebensräume für seltene Tiere und Pflanzen sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden.	–
12	B.1.2.5.2 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 Umweltbegriffs². 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

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

nach dem einschlägigen Bayerischen Leitfaden³ in drei ordinalen Stufen⁴ (siehe Tabelle 2).

Tabelle 2: Matrix Zustandsbewertung + Festlegung Kompensation

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	TYP A hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad, festgesetzte GRZ > 0,35 oder entsprechende Eingriffsschwere	TYP 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 Darstellbarkeit die Wirkungen insbesondere bei einem Schutzgut zusammenfassend dargelegt wird sind andere in Klammern angegeben.

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

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

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,	x	x								
	Erschütterungen	x	x								
Betrieb	Lärm/Licht	x	x								
	Immissionen aus der Landwirtschaft	x									

5.4.1 Schutzgut Menschen

Zustand:

Bisher wird das Plangebiet als Ackerland genutzt. Sie erfüllt keine wesentlichen Funktionen für Zwecke der Naherholung. Im Osten und Norden grenzen Wohnanwesen an das Planungsgebiet an, somit erfüllt die Fläche eine Funktion als Wohnumfeld.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten mit Milchviehhaltungen (jeweils circa 42 GV Tierbesatz) und entsprechenden Dunglegen und Gärfuttersilos. Beide Betriebe sind durch Immissionsschutzansprüche bestehender Wohngebäude bereits eingeschränkt. Siehe dazu auch Kapitel 4.

Über Altlasten und Schadenfälle im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

Umweltauswirkungen:

	Umweltauswirkungen
Baubedingt	Es ist mit dem Wohnumfeld angemessenen Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen zu rechnen.
Anlagebedingt	Es entsteht neuer Wohnraum.
Betriebsbedingt	Aufgrund der Entfernungsverhältnisse ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Wohnens durch Geruchsentwicklungen aus den Tierhaltungen zu befürchten. Die Auswirkungen der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ist als ortstypisch hinzunehmen.

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 Biotop 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
Baubedingt	Baubedingt kommt es temporär zu Lärm und Erschütterungen.
Anlagebedingt	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.
Betriebsbedingt	Betriebsbedingt kann es zu Immissionen von Lärm und Licht kommen welche sich negativ auf die angesiedelten Tiere kommen kann.

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut ist gemessen an den Einwirkungen mit keinen erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

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 teilweisen Vorprägung durch den Siedlungsbereich hat das Plangebiet eine mäßige 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. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen

Aufgrund der Vorprägung sind die sich planungsbedingten Auswirkungen als mäßig erhebliche Beeinträchtigungen zu werten.

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 werden⁵. Der Boden erfüllt die Funktionen als Wasserrückhaltevermögen 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).

⁵ UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt: <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.
Anlagebedingt	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.
Betriebsbedingt	-

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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	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.
Betriebsbedingt	-

Bewertung der Umweltauswirkungen:

Erhebliche 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.
Betriebsbedingt	-

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
Baubedingt	-
Anlagebedingt	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.
Betriebsbedingt	-

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 Tabelle werden die in den vorangehenden Kapiteln genannten Zustandsbewertungen und Bewertungen der Auswirkungen auf die Umwelt zusammenfassend wiedergegeben. Aus der Gesamtsicht 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)	Keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	mittlere Bedeutung (Ilu)	mäßig erhebliche Beeinträchtigung
Wasser	mittlere Bedeutung (Ilu)	erhebliche Beeinträchtigung
Fläche	mittlere Bedeutung	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 Landschaft gesamt	mittlere Bedeutung (Ilu)	

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 geplanten Versiegelungs- und Nutzungsgrad ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,3-06. Somit ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,7-0,13 Hektar. Die Eingriffe könnten vor Ort oder an anderer Stelle im Gemeindegebiet ausgeglichen werden.

Planverfasser

Passau, den

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

Gemeinde Bernried

Bernried, den

.....
Stefan Achatz (Erster Bürgermeister)