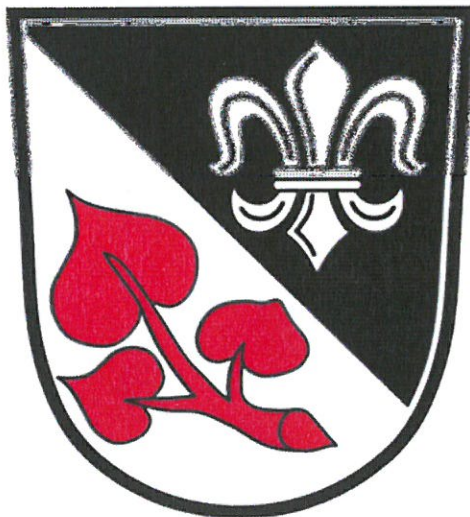


Aufstellung des Bebauungsplans **„Birket“**

Fassung vom 28.06.2017



Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf

Deckblattänderung:

wp gesellschaft von
architekten mbH

Kathrin Bollwein, Dipl. Ing. (FH)
Architektin, Stadtplanerin

Stadtplatz 9
94209 Regen
Telefon 09921/97 17 06 - 0
Telefax 09921/97 17 06 - 10

Grünordnung:



Ursula Jocham
Dipl. Ing. Univ. Landschaftsarchitektin
Petra Kellhuber
Dipl.-Ing. (FH) der Landespflege

Am Sportplatz 7
94547 Iggenbach

Telefon 09903/201410
Telefax 09903/2014129

Inhaltsverzeichnis

I.	BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR BEBAUUNGS- PLANAUFGESTELLUNG „BIRKET“	5
1.	Rechtsgrundlage der Aufstellung	5
2.	Anlass und Zweck der Planung	5
3.	Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung	5
4.	Lage und Bestandssituation	7
4.1	Räumliche Übersicht und Geltungsbereich	7
4.2	Derzeitige Nutzung	7
4.3	Ver- und Entsorgung	7
5.	Planungsrechtliche Vorgaben	9
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5.2	Regionalplanung	9
5.3	Vorbereitende Bauleitplanung	10
6.	Denkmalschutz	11
7.	Immissionsschutz	12
8.	Planinhalte	17
8.1	Städtebauliche Gesamtkonzeption	17
	8.1.1 Konzept Bauliche Nutzung	17
	8.1.2 Konzept Verkehrserschließung	17
	8.1.3 Konzept Entwässerung	18
	8.1.4 Konzept Grünordnung	18
	8.1.5 Kommunale Infrastruktur	18
	8.1.5.1 Grabstellen	18
	8.1.5.2 Kindergarten	19
	8.1.5.3 Grundschule	20
8.2	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	21
II.	UMWELTBERICHT	22
1.	Einleitung	22
1.1	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	22
1.2	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	24
2.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:	28
2.2	Flächennutzungsplan	28
2.3	Schutzgebiete	29
	2.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)	29
	2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht	30
	2.3.3 Biotopkartierung Bayern	31
	2.3.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG	32
	2.3.5 Überschwemmungsgebiet	33
3.	Bestandsaufnahme	34
3.1	Potentielle Natürliche Vegetation	34
3.2	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	34

3.3	Bestandsaufnahme der Schutzgüter	35
3.3.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	35
3.3.2	Schutzgut Boden	38
3.3.3	Schutzgut Wasser	39
3.3.4	Schutzgut Klima	39
3.3.5	Schutzgut Landschaftsbild	40
3.3.6	Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)	41
3.3.7	Kultur- und Sachgüter	42
4.	Bewertung des Bestandes	43
5.	Auswirkungen des Vorhabens	45
6.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung	46
7.	Nachweis der Ausgleichsfläche	49
8.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	50
9.	Vermeidungsmaßnahmen	50
10.	Alternative Planungsmöglichkeiten	51
11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	51
12.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
13.	Zusammenfassung	52
III.	VERFAHREN	54
IV.	FESTSETZUNGSPLAN	55

I. BEGRÜNDUNG GEM. § 9 (8) BAUGESETZBUCH ZUR BEBAUUNGS- PLANAUFSTELLUNG „BIRKET“

28.06.2017

1. Rechtsgrundlage der Aufstellung

Die Gemeinde Bernried hat am 05.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan „Birket“ aufzustellen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Aufstellung des Bebauungsplans liegen das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugrunde.

2. Anlass und Zweck der Planung

Die Gemeinde Bernried hat ihren Ursprung im Jahr 1818. 1840 gab es in Bernried nur 26 Anwesen. Im Laufe der Zeit entwickelte sich Bernried zu einer ständig wachsenden Wohnsiedlung Richtung Deggendorf. Im Jahr 1980 hatte die Gemeinde etwa 3.700 Einwohner. Im Jahr 2013 wurden ca. 4782 Einwohner gezählt.

Die Gemeinde Bernried besteht aus den drei Ortsteilen Edenstetten, Egg und Bernried sowie 96 weitere Ortschaften. Zu diesen Ortsteilen gehört auch Birket. Dieser Teil ist im Flächennutzungsplan bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hier befindet sich auch das Rathaus der Gemeinde Bernried.

Die Nähe zum Oberzentrum Deggendorf und Unterzentrum Hengersberg machen den Ort mehr und mehr zu einem attraktiven Wohnstandort. Dem daraus entstandenen Entwicklungsdruck ist die, mit der vorliegenden Planung verfolgte, Erweiterung des Ortes geschuldet. Als städtebauliches Instrument zur sinnvollen Ergänzung und langfristigen Stärkung der Gemeinde soll die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes genutzt werden. Das Planungsgebiet schließt an die bereits bestehende Wohnbebauung im Osten an und kann auf bereits vorhandene Infrastrukturen aufbauen.

3. Städtebauliche Erforderlichkeit und Ziel der Planung

Um die Entwicklung und Erschließung von neuem Wohnraum zu ermöglichen, bedarf es rechtsverbindlicher Festsetzungen in Form eines Bebauungsplanes.

Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung bzw. eine planerisch schlüssige Anbindung an die bereits bestehende Wohnstruktur dar.

Die Wohngebietserweiterung sieht innerhalb des Geltungsbereichs von ca. 0,7 ha eine Baulandausweisung auf ca. 0,5 ha vor.

Ziel der Gemeinde ist es mit der Erweiterung den Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu decken. Die Neuausweisung dient vor allem der Ansiedlung junger Familien und führt damit langfristig zu einer Stärkung des Ortes.

Die Gemeinde Bernried möchte dem demografischen Wandel entgegenwirken und mit der behutsamen Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen vor allem einheimischen, jungen Menschen die Möglichkeit bieten, sich in unmittelbarer Nähe zu ihren Familien anzusiedeln. Langfristig soll die Neuausweisung den Ort zu einer zukunftsfähigen, altersgemischten Einwohnerstruktur verhelfen.

4. Lage und Bestandssituation

4.1 Räumliche Übersicht und Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 5,4 km südöstlich von Bernried und ca. 6,5 km nordwestlich der Stadt Deggendorf.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans umfasst insgesamt eine ca. 0,7 ha große Fläche. Die Fläche setzt sich aus folgenden Fl. Nrn. 110(TF), 110/39 (TF), 110/24, 87 (TF), 104/11 (TF), Gemarkung Egg zusammen.

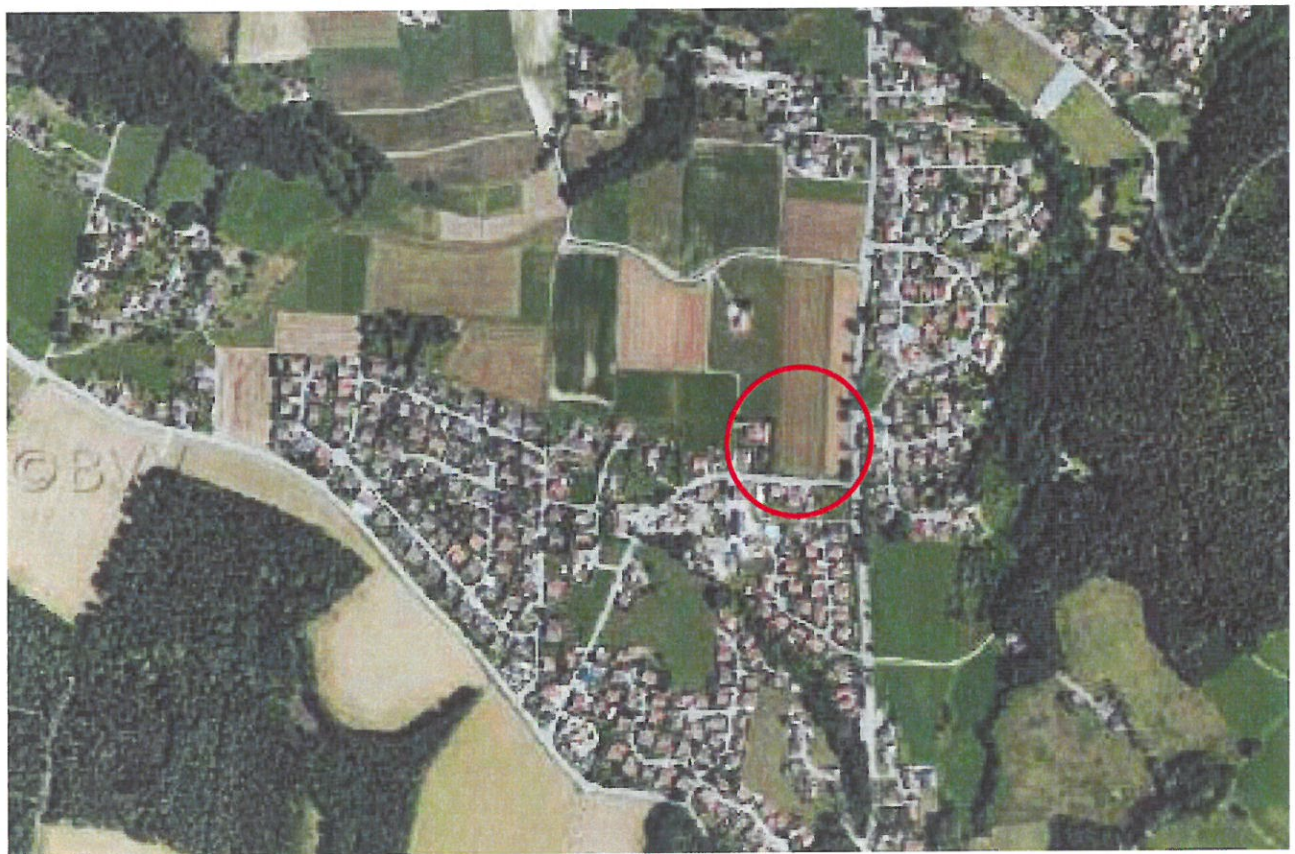


Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)

4.2 Derzeitige Nutzung

Im Süden verläuft die Straße „Birket“ und im Osten verläuft die Straße „DEG 3“. Der gesamte Geltungsbereich ist derzeit von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

4.3 Ver- und Entsorgung

4.3.1 Wasserversorgung

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

4.3.2 *Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung des Wohngebietes erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem der Gemeinde Bernried bzw. über ein neu anzulegendes Regenrückhaltebecken.

4.3.3 *Energieversorgung*

Die elektrische Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt durch den Stromversorger Bayernwerk AG.

5. Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Dem LEP Bayern (2013) ist als Ziel zur „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“ folgendes zu entnehmen.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

5.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 12 – Donau-Wald sieht folgende Ziele vor:

B II – Siedlungswesen

1 Siedlungsentwicklung

1.0 (Z) Die Siedlungstätigkeit soll sich in allen Gemeinden der Region in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Eine über die organische Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen.

Zusammenfassung:

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Verringerung des Flächenverbrauchs sind wesentliche Bestandteile einer nachhaltigen Entwicklung. Der hohe Flächenverbrauch in Bayern rückt das Thema der flächensparenden Bauweise in den Mittelpunkt. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung verfolgt eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. In dieser werden für den Geltungsbereich mehrere Bauparzellen mit einer dichten Bebauung vorgesehen, die im Anschluss zum vorhandenen Wohngebiet entstehen. Dadurch entspricht die Planung den o.g. Zielen der Landes- und Regionalplanung.

5.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Planungsgebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der nördliche Bereich ist als gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche bzw. als Fläche mit besonderer Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Zudem ist am Rand des Wohngebietes eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

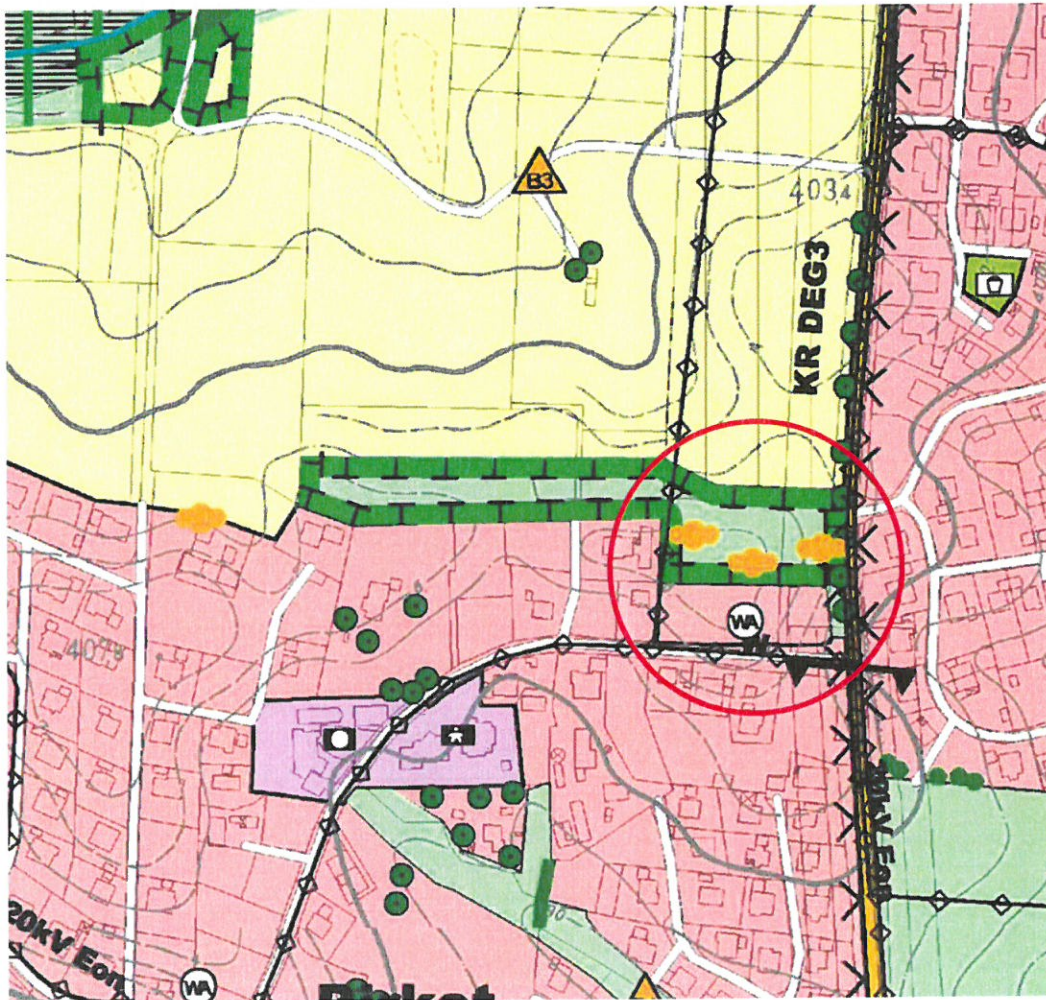


Abb. 2: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

6. Denkmalschutz

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist nach Art. 2 DSchG 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.



Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 02.09.2015

Baudenkmäler sind nach Art. 4 DSchG von den Eigentümern, von den sonst dinglich Verfügungsberechtigten von Baudenkmälern oder durch den unmittelbaren Besitzer zu erhalten.

Nach Art. 5 DSchG sollen Baudenkmäler soweit möglich entsprechend ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung genutzt werden. Ist dies nicht möglich, soll eine Nutzung gewählt werden, die eine möglichst weitgehende Erhaltung der Substanz auf die Dauer gewährleistet.

Wer Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder geschützte Ausstattungstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf nach Art. 6 DSchG einer Erlaubnis. Außerdem ist nach Art. 6 DSchG eine Erlaubnis notwendig, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann.

Nach Art. 7 DSchG ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis im Rahmen eines Erlaubnisverfahrens erforderlich, sobald auf einem Grundstück Bodendenkmälern vorhanden sind und hier Erdarbeiten durchgeführt werden sollen.

Im Geltungsbereich selbst sind **keine** Bau- oder Bodendenkmäler eingetragen. Lediglich westlich des Ortsteils Birket befinden sich Bodendenkmäler (siehe obiges Luftbild).

7. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Gewerbe-, Landwirtschaftsbetriebe, Sport-, Freizeitlärm, Abfallablagerungen, Altlasten, Elektromagnetische Felder sind aufgrund der Lage des Plangebietes, der angrenzenden Nutzungen (Süden und Westen – Wohngebiet, Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, Osten Kreisstraße) und der derzeitigen Nutzung (landwirtschaftliche Nutzfläche) des Geltungsbereichs nicht zu erwarten.

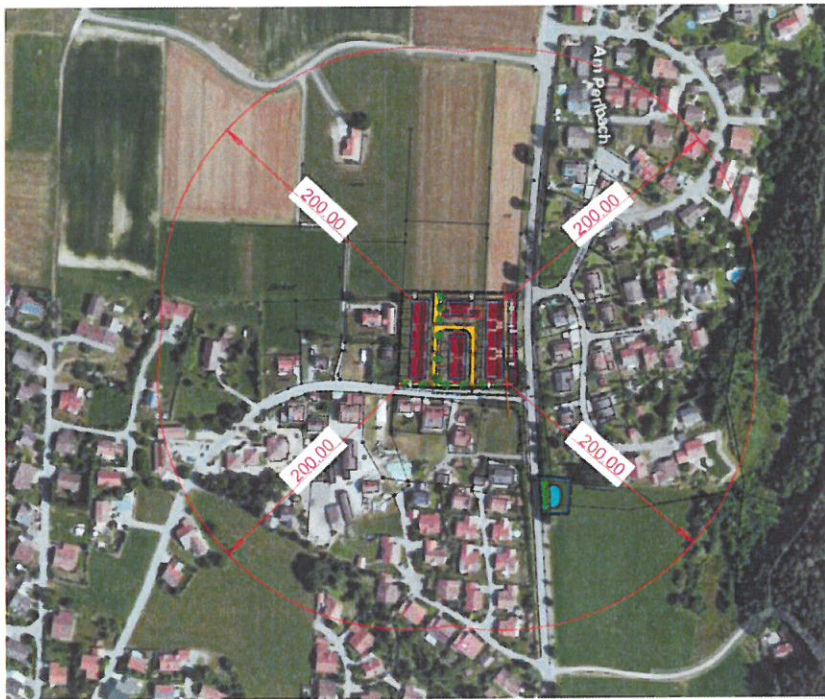


Abb. 4: Luftbild (Bayern Atlas)

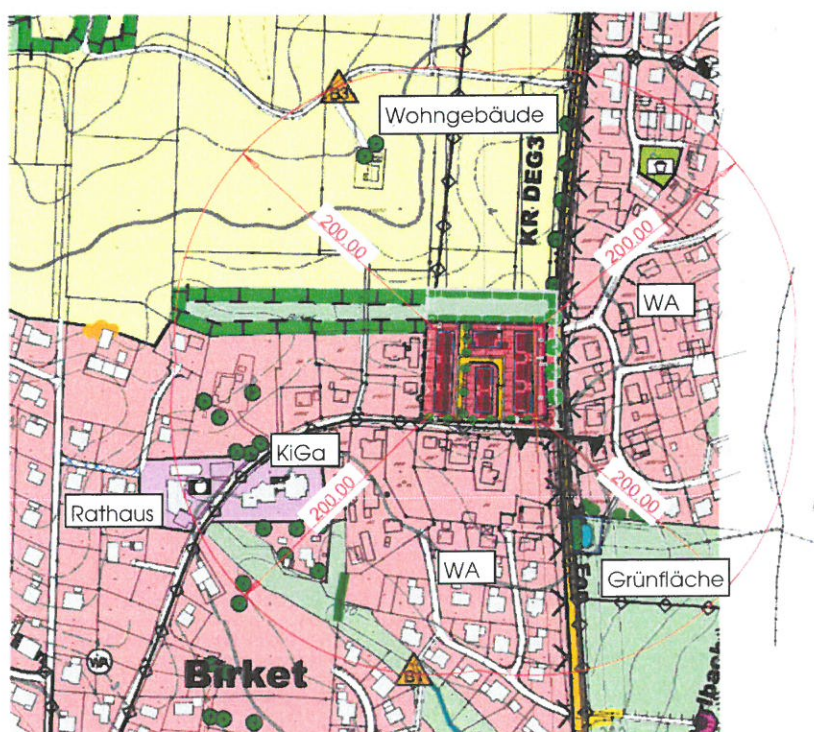


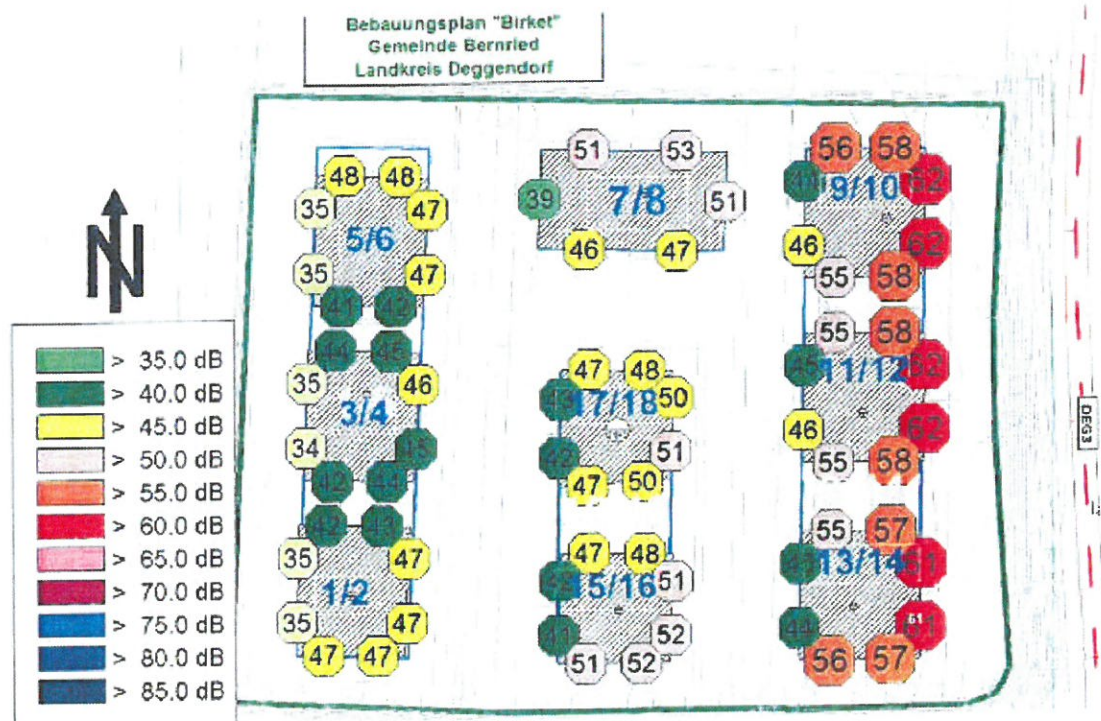
Abb. 5: rechtswirksamer FNP

Abb. 4/5: Darstellung angrenzender Nutzungen im Umkreis von 200 m, ohne Maßstab

Aufgrund der Lage zur angrenzenden Kreisstraße wurde ein Fachplaner mit einbezogen. Nachfolgende Gebäudelärmkarten zeigen die Situation entlang der Kreisstraße DEG 3. Ohne schalltechnische Maßnahmen können die erforderlichen Werte eines allgemeinen Wohngebietes in der unmittelbar angrenzenden Gebäudezeile nicht eingehalten werden.

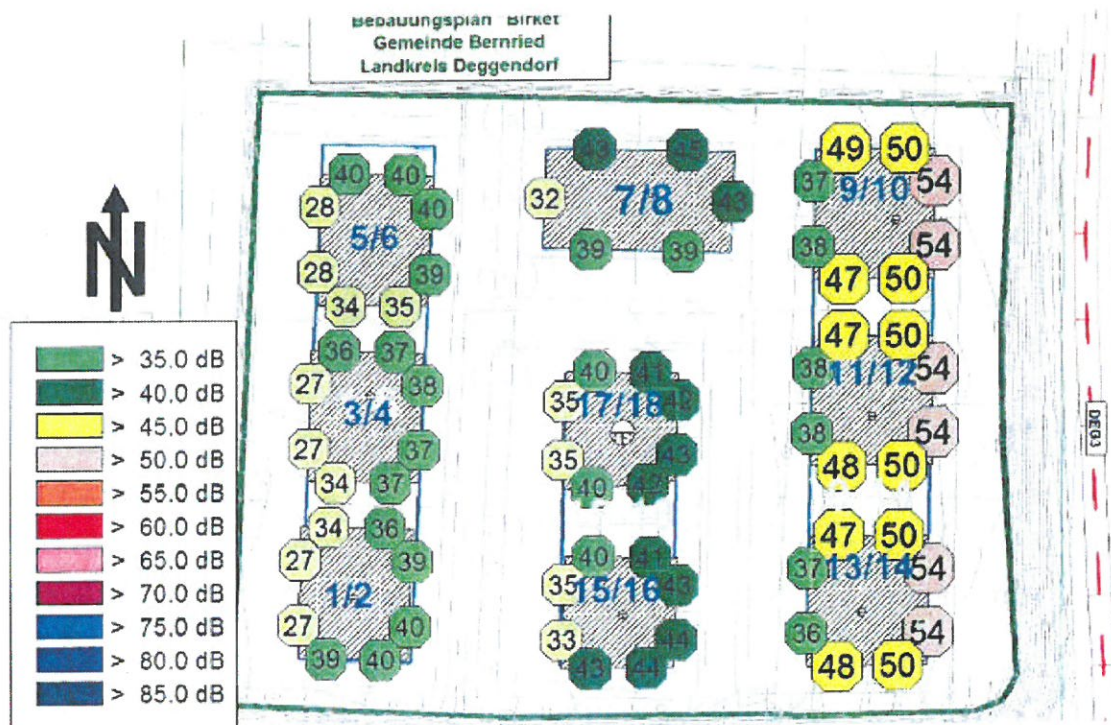
Im Folgenden dargestellt, wie sich die Immissionsbelastung an den Baugrenzen der möglichen Bebauung darstellt. Die Gebäude wurden mit 3 Geschossen (EG + OG + DG) in der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt. Die an den Fassaden dargestellte Belastung gilt jeweils für das ungünstigste Geschoss.

Abb. 6: Immissionsbelastung im ungünstigsten Geschoss – Tags ORW = 55 dB (A)



Wie das Ergebnis zeigt, kann an der mittleren und westlichen Baureihe der ORW_{DIN 18005} eingehalten werden. An der östlichen Baureihe (Haus 9 bis Haus 14) ist mit Überschreitungen zu rechnen. Diese liegen an der Ostfassade bei bis zu 7 dB(A) und an den Nord- und Südfassaden bei bis zu 3 dB(A). An der straßenabgewandten Westfassade kann der ORW_{DIN 18005} durchgängig eingehalten werden.

Abb. 7: Immissionsbelastung im ungünstigsten Geschoss – Nacht ORW = 45 dB (A)



Unter Berücksichtigung der östlichen Gebäude kann auch nachts an der mittleren und westlichen Baureihe der ORW_{DIN 18005} durchgängig eingehalten werden. An der östlichsten Baureihe (Haus 9 bis Haus 14) kann wiederum an der straßenabgewandten Westfassade der ORW_{DIN 18005} durchgängig eingehalten werden, an der Ostfassade ist mit einer Überschreitung von bis zu 9 dB(A) zu rechnen.

Als Planungsalternative wurde deshalb der Vorentwurf dahingehend untersucht, ob die parallel zur Kreisstraße verlaufende Gebäudezeile eventuell weiter nach Westen durch entsprechende Planänderungen verschoben werden könnte.

Dies hätte größere Abstände zur Folge und man könnte mit dieser aktiven Schallschutzmaßnahme unter Umständen die erforderlichen Werte erfüllen.



Abb. 8: Planungsalternative, ohne Maßstab

Die Verlegung der inneren Erschließung Richtung Kreisstraße vergrößert den Abstand zur „ersten“ Wohnbebauung von 16,50 m auf rund 27 m. Schalltechnisch wäre dies eine positive Veränderung.

Allerdings wäre die Verschiebung der Erschließungsstraße Richtung Osten nur in Verbindung mit massiven Geländeeinschnitten möglich.

Auch wenn man das Gelände im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße modelliert, wäre aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine Steigung von ca. 17% vorzufinden. Dies ist nicht realisierbar.

Eine weitere Planungsvariante sieht die Errichtung einer Schallschutzwand entlang der Kreisstraße vor. Zur Einhaltung der Werte wäre eine ca. 90 m lange und 2,50 m hohe Wand erforderlich. Der Schutz der Erdgeschoßbereiche, sowohl im Gebäude, als auch in den Außenanlagen könnte damit erzielt werden. Allerdings wären zusätzlich für die Obergeschoße semiaktive Maßnahmen erforderlich.

Die Massivität und Dominanz einer derartig langen Wand in der doch sehr kleinstrukturierten, ländlich geprägten Gemeinde wäre ein extremer Fremdkörper und

würde das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig negativ beeinflussen. Aus diesem Grund rückt man von dieser Planungsalternative ab.

Nach stehender Rechtsprechung können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) (7) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) und semiaktiven Maßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, Eigenabschirmungen durch das Gebäude, Abschirmung durch Nebengebäude, etc.) ausgeschöpft werden.

Nach eingehender Untersuchung und Prüfung möglicher Planungsalternativen wird ein mit der vorhandenen Topografie verträgliches Abrücken von der Kreisstraße um ca. 3,0 m vorgesehen.

Darüber hinaus werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Das bewertete Schalldämm-Maß der Außenwände der Nord-, Ost-, und Südfassade darf einen Wert von $R'w = 48$ dB nicht unterschreiten.

Das bewertete Schalldämm-Maß der Dachkonstruktion darf bei zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschossen einen Wert von $R'w = 45$ dB nicht unterschreiten.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord-, Ost-, und Südfassade müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen.

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die Westfassade belüftet werden können.

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

- A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder
- C) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“

8. Planinhalte

8.1 Städtebauliche Gesamtkonzeption

8.1.1 Konzept Bauliche Nutzung

Im neuen allgemeinen Wohngebiet entstehen 18 Bauparzellen, die sich sinnvoll an die vorhandene Bebauung angliedern und dem Ziel einer zeitgemäßen Bauweise (Barrierefreies Bauen, Mehrgenerationenhaus) entsprechen.

Grundsätzlich werden Gebäude mit zwei Vollgeschoßen ermöglicht. Es können innerhalb der festgelegten Baufenster sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser gebaut werden. Hier können Gebäude mit einer traufseitigen Wandhöhe von max. 6,50 m bei Sattel-, Walm- und Zeldächern und bei Pultdächern mit einer traufseitigen Wandhöhe von 5,75 m errichtet werden.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,4 kann eine dichte Bebauung entstehen, die einer nachhaltigen Siedlungsstruktur entspricht.

Die Lage der Gebäude orientiert sich in einem Abstand von ca. 18 m (15 m Anbauverbotszone + 3 m aktive Schallschutzmaßnahme) am Verlauf der Kreisstraße „DEG 3“, welche östlich des Geltungsbereiches von Süden nach Norden verläuft.

Nahezu im gesamten Geltungsbereich werden schmale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baufenster gezogen, welche eine Ost-West-orientierte Bauweise mit jeweils im Westen vorgelagerten privaten Grün- bzw. Gartenflächen ermöglichen. Zwei Parzellen werden aufgrund der vorgesehenen Ringstraße von Süden erschlossen. Eine Nord-Süd-Orientierung mit vorgelagerter Garagenzone wird hier mit dem entsprechenden Baufenster städtebaulich verfolgt.

Zudem werden mit der Darstellung der vorgesehenen Bauweise innerhalb des Baufensters „WA II“ die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch vorspringende Gebäudeteile aufgezeigt. Wie in der Begründung unter Punkt 7 „Immissionsschutz“ dargelegt und in den textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgesehen werden unter anderem bauliche Alternativen aufgeführt, mit denen eine Abschirmung der schutzbedürftigen Räume erzielt werden kann. Dies soll die Plandarstellung veranschaulichen.

8.1.2 Konzept Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Gemeindestraße „Birket“ mit einer Ringstraße, sowie im Nordwesten für die Parzelle 6 mit einer Stichstraße. Die neue Erschließungsstraße wird mit einer 3,50 m breiten öffentlichen Straßenverkehrsfläche und einem 1,50 m breiten Fußweg bzw. befahrbaren Seitenstreifen dargestellt.

8.1.3 Konzept Entwässerung

Das Baugebiet wird über ein Trennsystem erschlossen. Das Trennsystem wird bis zum bestehenden Schmutzwasserkanal neu angelegt bzw. in das neu zu erstellende Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise landschaftsgerecht zu erstellen.

Das anfallende Schmutzwasser wird über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde Bernried abgeleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll grundsätzlich weitestgehend breitflächig versickern z.B. über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen in Bereichen von Zufahrten und Stellplätzen ist eine Reduzierung des anfallenden Oberflächenwasser vorgesehen. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird ausgehend vom Regenrückhaltebecken in den Perlbach, der ca. 250 m östlich des Baugebietes verläuft, eingeleitet.

8.1.4 Konzept Grünordnung

Im Bebauungsplan werden für den Geltungsbereich Maßnahmen zur Durchgrünung vorgesehen. Es werden entlang der Ringstraße innerhalb eines 2,50 m breiten straßenbegleitenden Grünstreifens Bäume festgesetzt. Im Norden und Osten wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Pflanzgebote innerhalb der privaten Parzellen setzen weitere Vorgaben, wodurch ein stimmiges Grünkonzept entsteht.

8.1.5 Kommunale Infrastruktur

8.1.5.1 Grabstellen

In Edenstetten befinden sich 2 Friedhöfe:

Ein Friedhof beim Leichenhaus und der Ostfriedhof Edenstetten.

Derzeit sind folgende Gräber auf beiden Friedhöfen frei:

- Im Friedhof beim Leichenhaus:
57 Familiengräber, 11 Einzelgräber
- Im Ostfriedhof Edenstetten:
7 Urnennischen, 62 Familiengräber, 10 Einzelgräber, 12 Urnengräber

Es wurde bereits ein Auftrag für eine Urnenstelle mit 30 Nischen erteilt. Diese kann ab Frühjahr 2016 belegt werden und bei Bedarf könnte diese erweitert werden.

In den zurückliegenden Jahren wurden folgende Anzahl an Sterbefällen und neu zu vergebende Grabstellen verzeichnet:

Einwohner mit Hauptwohnsitz in Edenstetten und Egg zum Stichtag 30.06.2015: 3641 Einwohner

Jahr	Sterbefälle	Neu zu vergebende Grabstellen
2011	28	2 Urnengräber, 2 Familiengräber, 4 Einzelgräber,
2012	31	6 Urnennischen, 3 Urnengräber, 1 Einzelgrab
2013	29	6 Urnennischen, 5 Urnengräber, 3 Einzelgräber
2014	35	9 Urnennischen, 7 Urnengräber, 2 Einzelgräber
2015	30	9 Urnennischen, 2 Urnengräber,

Abb. 9: Entwicklung zu vergebender Grabstellen

Aus der Stellungnahme geht hervor, dass ausreichend Urnennischen vorliegen und nach Bedarf eine Erweiterung noch möglich ist. Zusätzlicher Handlungsbedarf durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb nicht erforderlich.

8.1.5.2 Kindergarten

Der Kindergarten der Gemeinde Bernried befindet sich in Birket. Im Kindergartenjahr 2014/2015 sind 7 Kinderpflegerinnen, 7 Erzieherinnen, 1 Küchenpersonal und 1 Erzieherpraktikant sowie 3 Reinigungskräfte im Kindergarten beschäftigt.

Der Kindergarten hat die Anerkennung für 130 Gruppenplätze. Betreut werden die Kinder in vier Kindergartengruppen am Vormittag, einer Gruppe am Nachmittag und einer Kleinkindergruppe (eingerrichtet seit dem Kindergartenjahr 2006/2007). Die Gruppenstärke variiert je nach Anmeldezahl zwischen 23 und 28 Kindern, in der Kleinkindergruppe max. 12 Kinder. Für Kindergartenkinder ist der Kindergarten Montag bis Donnerstag von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr und Freitag von 07:00 Uhr bis 14:00 Uhr geöffnet. Die Kleinkindergruppe ist Montag, Dienstag, Donnerstag von 07:00 Uhr bis 14:30 Uhr und am Mittwoch und Freitag von 07:00 Uhr bis 14:00 Uhr geöffnet.

Kindergartenjahr	Gruppen	angemeldete Kinder	Veränderung zum Vorjahr	durchschnittliche Gruppenbelegung
1994/1995	6	133		22,17
1995/1996	6	135	2	22,50
1996/1997	6	138	3	23,00
1997/1998	6	146	8	24,33
1998/1999	7	166	20	23,71
1999/2000	7	153	-13	21,86
2000/2001	7	149	-4	21,29
2001/2002	7	164	15	23,43
2002/2003	7	170	6	24,29
2003/2004	7	167	-3	23,86
2004/2005	7	147	-20	21,00
2005/2006	7	125	-22	17,86
2006/2007	6	144	19	24,00
2007/2008	6	148	4	24,67
2008/2009	6	143	-5	23,83
2009/2010	6	143	0	23,83
2010/2011	6	141	-2	23,50
2011/2012	6	141	0	23,50
2012/2013	6	124	-17	20,67
2013/2014	6	122	-2	20,33
2014/2015	5	112	-10	22,40



Quelle: Kindergartenleitung Gemeinde Bernried

Abb. 10: Entwicklung Kindergartenbelegung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans kann dem leichten Abwärtstrend, wie er aus der vorgelegten Tabelle hervorgeht, entgegengewirkt werden. Mit der Planung kann ein Betrag geleistet werden, dass auch langfristig die Auslastung des Kindergartens gesichert ist.

8.1.5.3 Grundschule

In der Gemeinde Bernried gibt es eine Grundschule mit 2 Standorten. Ein Standort befindet sich im Ort Bernried, wo auch Schüler aus Schwarzach unterrichtet werden. Der zweite Standort befindet sich in Edenstetten.

Schuljahr	Edenstetten	Schüler in Bernried	davon aus Schwarzach	Schüler insgesamt	Veränderung zum Vorjahr	Klassen	durchschnittliche Klassenstärke
1993/1994	139	99	15	238		10	23,80
1994/1995	144	97	13	241	3	11	21,91
1995/1996	144	99	11	243	2	11	22,09
1996/1997	152	102	13	254	11	11	23,09
1997/1998	137	107	7	244	-10	10	24,40
1998/1999	122	117	11	239	-5	9	26,56
1999/2000	136	113	13	249	10	10	24,90
2000/2001	149	104	10	253	4	10	25,30
2001/2002	159	99	12	258	5	10	25,80
2002/2003	181	86	7	267	9	11	24,27
2003/2004	181	88	11	269	2	12	22,42
2004/2005	182	89	15	271	2	12	22,58
2005/2006	173	89	15	262	-9	12	21,83
2006/2007	156	99	17	255	-7	11	23,18
2007/2008	138	90	11	228	-27	10	22,80
2008/2009	122	87	12	209	-19	9	23,22
2009/2010	108	92	16	200	-9	8	25,00
2010/2011	102	85	13	187	-18	8	23,38
2011/2012	101	81	16	184	-3	8	22,75
2012/2013	91	77	16	168	-16	8	21,00
2013/2014	89	70	13	159	-9	8	19,88
2014/2015	87	69	14	156	-3	8	19,50



Quelle: Schulleitung Grundschule Bernried

Abb. 11: Entwicklung Grundschulbelegung

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans kann dem leichten Abwärtstrend, wie er aus der vorgelegten Tabelle hervorgeht, entgegengewirkt werden. Mit der Planung kann ein Betrag geleistet werden, dass auch langfristig die Grundschule Bernried ausreichend Schülerzahlen vorweisen kann.

8.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplans entwickelt sich nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), da dieser im südlichen Teil des Planungsgebiets ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Der nördliche Bereich ist als gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche bzw. als Fläche mit besonderer Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Zudem ist am Rand des Wohngebietes eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Aus diesem Grund ist im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB).

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das geplante allgemeine Wohngebiet „Birket“ liegt am nördlichen Ortsrand von Birket, westlich der Kreisstraße „DEG 3“. Die Ortschaft Birket gehört zur Gemeinde Bernried, Landkreis Deggendorf.

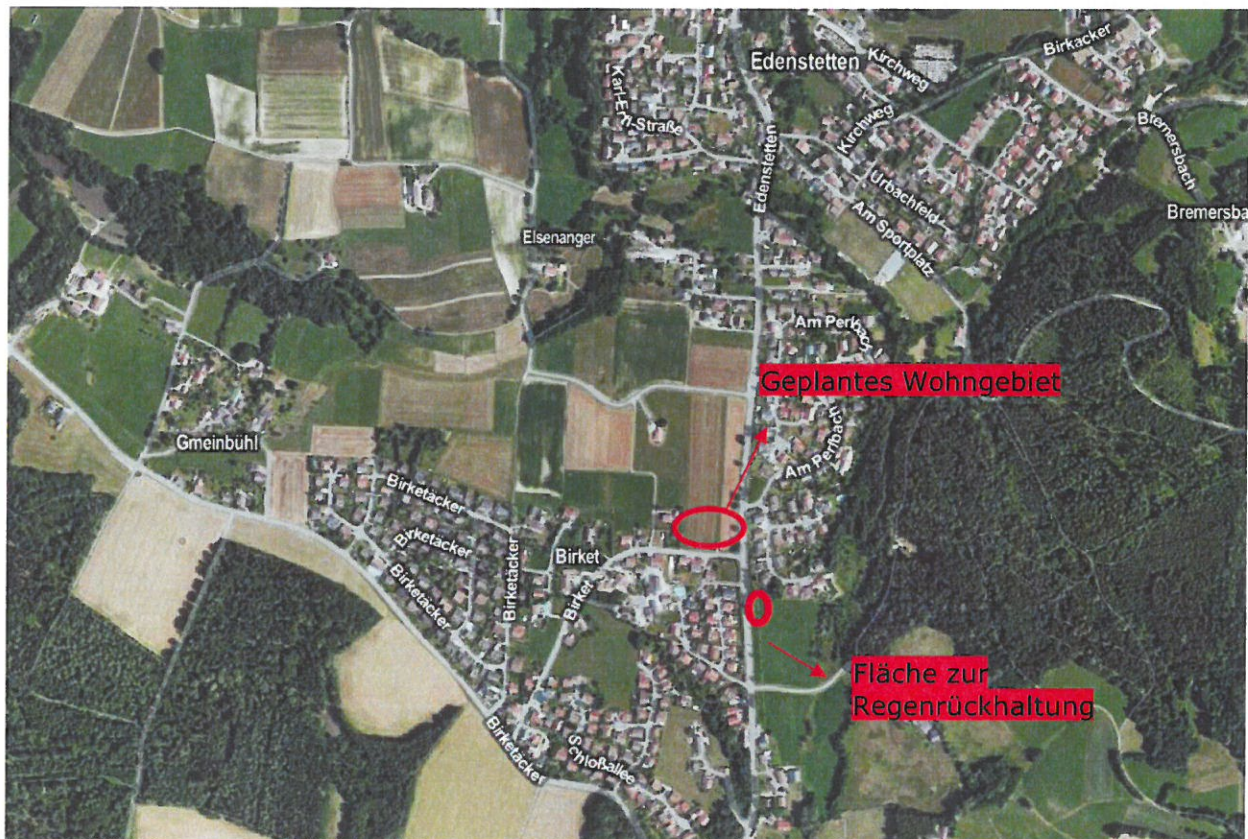


Abb. 12: Übersicht Planungsgebiet (mit Auszug Bayern Atlas), rot

Der Planungsbereich für das allgemeine Wohngebiet besteht derzeit ausschließlich aus einer intensiv genutzten Ackerfläche und einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Im Bereich der geplanten Regenrückhaltefläche befindet sich intensiv genutztes Grünland mit einigen Bestandsbäumen am westlichen Randbereich. Diese Gehölze werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Nördlich an den Geltungsbereich des geplanten allgemeinen Wohngebietes anschließend befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Östlich, südlich und westlich befindet sich vorhandene Wohnbebauung. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Kreisstraße „DEG 3“.

Östlich und südlich an den Geltungsbereich für das Regenrückhaltebecken anschließen sind landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden, nördlich und westlich Wohnbebauung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birket“ umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.371 m² (6.760 m² für das allgemeine Wohngebiet und 611 m² für die Fläche zur Regenrückhaltung) und betrifft die Flächen der folgenden Fl.-Nrn. 110(TF), 110/39 (TF), 110/24, 87 (TF), 104/11 (TF), Gemarkung Egg.

Das Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birket“ ist relativ eben. Die durchschnittliche Höhe des Planungsgebietes beträgt ca. 405,0 m ü.N.N.¹

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Um die langfristige Entwicklung der Gemeinde Bernried als wertvollen Wohnstandort auch weiterhin gewährleisten zu können ist eine Neuausweisung eines allgemeinen Wohngebietes notwendig.

Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes. Es soll damit ein Angebot zur bestehenden Nachfrage nach Bauland geschaffen werden.

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes stellt an dieser Stelle außerdem eine sinnvolle Ortsabrundung dar. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild nicht wesentlich zusätzlich beeinträchtigt, da es sich um keine Entwicklung nach außen handelt. Es wird lediglich ein Teil der Lücke zwischen dem bestehenden Wohngebiet östlich der Kreisstraße „DEG 3“ und dem Wohngebiet im Westen geschlossen.

¹ (BayernViewer, 2015)

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der nördliche Bereich ist als Fläche mit besonderer Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sowie Maßnahme für die Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel durch das Deckblatt Nr. 29 überarbeitet.

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB ²	Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes im direkten Anschluss an bestehende Bebauung und bestehende Erschließungsstraße. Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaus-haltsrecht	Aufbau eines Trennsystems, Ableitung des Schmutzwassers über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage der Gemeinde Bernried. Oberflächenwässer sollen grundsätzlich weitestgehend breitflächig versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet und anschließend in den Perlbach, der ca. 250 m östlich des Baugebietes verläuft, eingeleitet.
3	Luftreinhaltung	Immissions-schutzrecht	Von dem allgemeinen Wohngebiet sind keine lufthygienischen Auswirkungen zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Von einer Beeinträchtigung der Umgebung durch Lärm ausgehend von dem geplanten Wohngebiet, welche über das gesetzlich erlaubte Maß hinausgehen wird, ist nicht auszugehen. Östlich an den Geltungsbereich des

² (BauGB, 2013)

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
			Bebauungsplanes anschließend befindet sich die Kreisstraße DEG 3. Die davon ausgehende Belastung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2016 der C. Hentschel Consult GmbH ermittelt. Unter Berücksichtigung der daraus hervorgehenden Ergebnisse wurden Planungsalternativen untersucht, welche eine Bebauung unter Berücksichtigung der von der DEG 3 ausgehenden schalltechnischen Belastungen ermöglichen. Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde der Abstand des östlichen Baufensters (=WA II) gegenüber der DEG 3 um ca. 3 m erhöht. Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen getroffen: Das bewertete Schalldämmmaße der Nord-, Ost-, und Südfassaden innerhalb WA II darf den Wert von $R'w = 48$ dB nicht unterschreiten. Bei der Dachkonstruktion muss min. den Wert von $R'w$ 45 dB erreichen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord-, Ost-, und Südfassade müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die Westfassade belüftet werden können. Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten: A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder C) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Auf den Flächen ist nicht mit Altlasten zu rechnen. Eine zusätzliche bauleitplanerische Berücksichtigung ist hier neben den geltenden fachgesetzlichen Regelungen nicht notwendig.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Im gesamten Gebiet ist der Abfluss von Schmutz- und Regenwasser über ein Trennsystem vorgesehen. Oberflächenwässer sollen grundsätzlich weitestgehend breitflächig versickern. Nicht versickerungsfähiges Oberflächenwasser wird über den Regenwasserkanal in das geplante Regenrückhaltebecken geleitet und anschließend in den Perlbach, der ca. 250 m östlich des Baugebietes verläuft, eingeleitet.
7	Schutz des Landschaftsbilds	Flächen-nutzungsplan	Durch die bereits bestehende Bebauung besteht bereits eine Veränderung des Landschaftsbildes. Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Allerdings handelt sich um keine Entwicklung nach außen. Es wird lediglich ein Teil der Lücke zwischen dem bestehenden Wohngebiet östlich der Kreisstraße „DEG 3“ und dem Wohngebiet im Westen geschlossen. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Nachdem es Ziel der Gemeinde ist (gemäß den Zielen der Landesentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen und verdichtet zu bauen) auf diesem Grundstück eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, kann der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht weiter minimiert werden. Deshalb wird der Eingriffsfaktor bei der Bilanzierung im Vergleich zum Vorentwurf von 0,3 auf 0,45 erhöht. Damit wird die nicht optimal erfüllte Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den erhöhten

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei der Erstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung
			Eingriffsfaktor ausgeglichen. Die dargestellte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche, sowie die Maßnahme zur Ortsrandeingrünung werden im parallel laufenden Deckblattverfahren zum Flächennutzungsplan nach Norden an den neuen Ortsrand verlagert.

2.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung:

Die Gemeinde Bernried gehört zum Landkreis Deggendorf.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Bernried in der Region 12– Donau-Wald und ist als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum, ausgewiesen.³

Der Regionalplan der Region 12 sieht folgende Ziele vor:

- Sicherung der Leben- und Arbeitsbedingungen (Z)
- Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung (Z)
- räumlich ausgewogene Bevölkerungsentwicklung (G)

Diese Zielvorgaben berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Bernried für den hier in Frage stehenden Raum die notwendigen Wohnbauflächen zu schaffen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeitig rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der südliche Teil des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der nördliche Bereich der ist als Fläche mit besonderer Eignung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche, sowie Maßnahme für die Ortsrandeingrünung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird parallel durch das Deckblatt Nr. 29 überarbeitet.

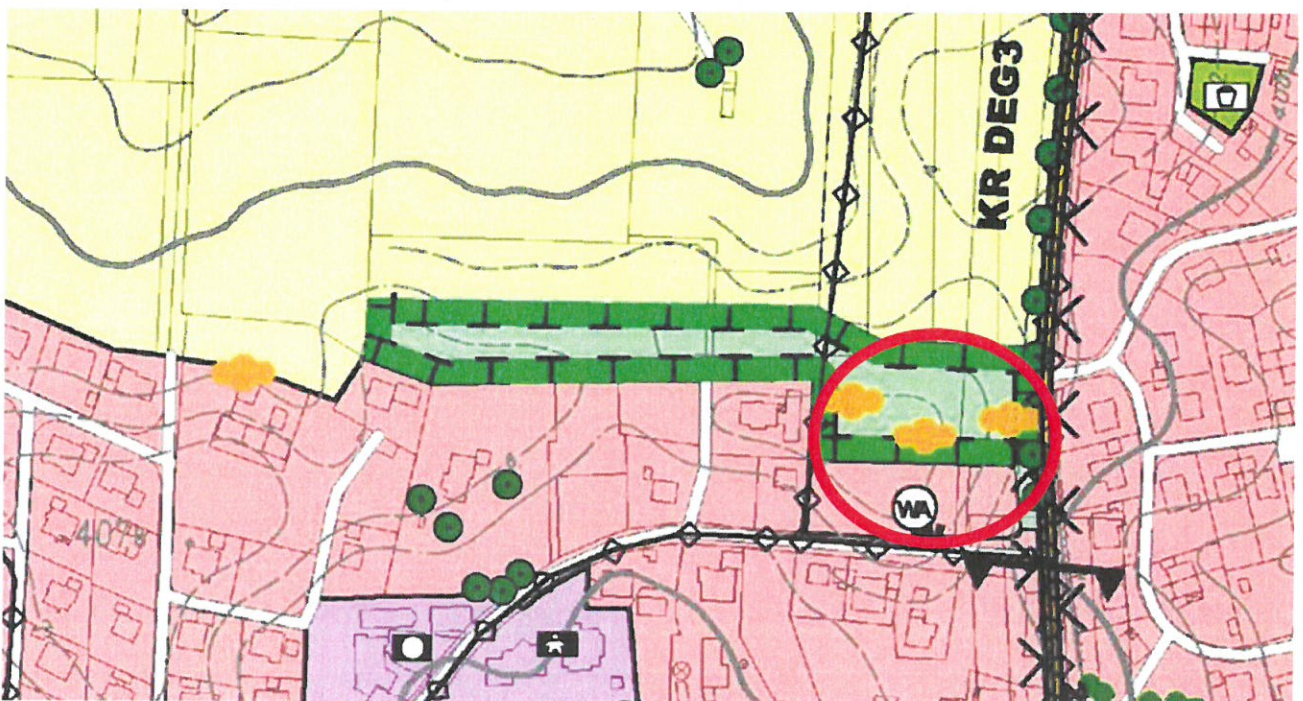


Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried, ohne Maßstab

³ (Regionalplan Region 12)

2.3 Schutzgebiete

2.3.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

In direkter Umgebung der Planungsgebiete befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet), noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet)⁴. Aufgrund der Entfernung des geplanten Baugebiets zu den nächstgelegenen Schutzgebieten kann eine Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, ausgeschlossen werden.



Abb. 14: Darstellung der Schutzgebiete (ohne Maßstab) nach Europarecht (FINWeb), keine vorhanden

⁴ (FIN Web, 2015)

2.3.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Planungsgebiete befinden sich, wie die gesamte Gemeinde Bernried im Naturpark „Bayerischer Wald“.

Zudem befindet sich in einer Entfernung von ca. 200m Richtung Osten das Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“.⁵

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung.



Abb. 15: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)

Dunkelgrün:	Naturpark „Bayerischer Wald“
Hellgrün:	Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“

⁵ (FIN Web, 2015)

2.3.3 Biotopkartierung Bayern

Etwa 200 m östlich des Geltungsbereiches für das geplante allgemeine Wohngebiet befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7143-0414-002 „Gewässerbegleitender Gehölzsaum des Perlbach, bzw. Mettenbaches zwischen Weibing und Metten.“⁶

In einer Entfernung von ca. 80 m östlich des Geltungsbereiches für die geplante Regenrückhaltung befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7143-1189-003 „Nasswiesen und ein Feldgehölz zwischen Egg und Edenstetten.“⁷

Diese Biotope sowie die weiteren umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt.

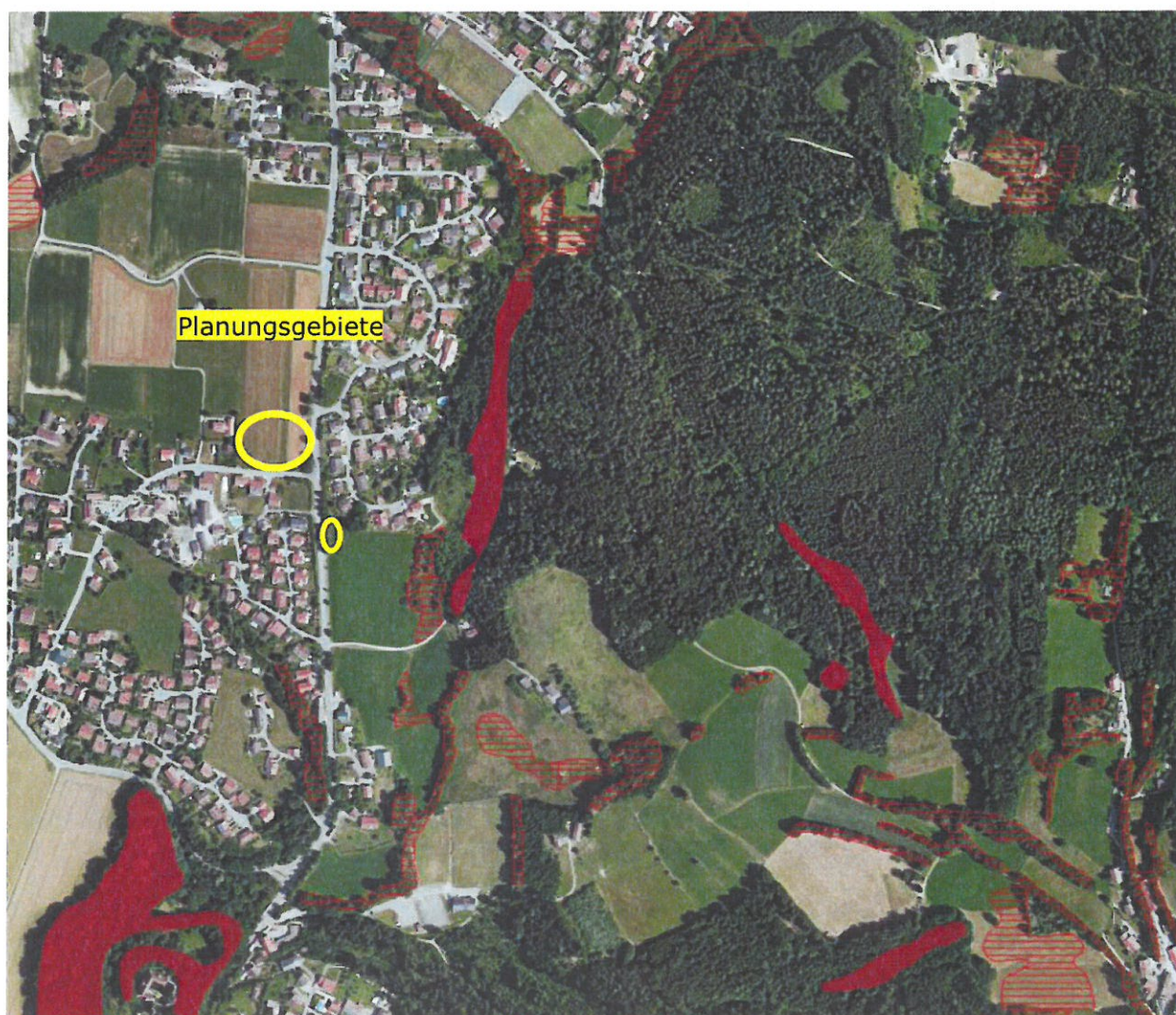


Abb. 16: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)

Rot schraffiert:

amtlich kartierte Biotope

⁶ (FIN Web, 2015)

⁷ (FIN Web, 2015)

2.3.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen:

1. natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,
2. Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,
3. offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,
4. Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,
5. offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,
6. Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.

Im Bereich des Bebauungsplanes „Birket“ sind sowohl im Umgriff des geplanten allgemeinen Wohngebietes als auch auf den Planungsflächen für die Regenrückhaltung keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen vorhanden.

3. Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 7.371 m². Diese Fläche entspricht dem für Wohnbebauung zur Verfügung stehenden Bebauungsbereich inklusive der Flächen für die Erschließung und öffentlichen Grünflächen, sowie die Fläche zur Regenrückhaltung.

Für diese Flächen wird die Bestandsaufnahme durchgeführt. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die gesamte Fläche mit Ausnahme der Fläche zur Regenrückhaltung.

Nachdem dieses in Erdbauweise auf einer intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche ausgeführt wird, und nur kurzzeitig durch die Modellierung ein Eingriff in den Naturhaushalt entsteht, muss dieser nicht bilanziert werden. Nach Fertigstellung der Modellierung entsteht somit dauerhaft kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt im Vergleich zum Ausgangszustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

3.1 Potentielle Natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der **Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich im Komplex mit Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald** in Erscheinung.⁹

3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Da die Flächen ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt werden, können sie als relativ intensiv genutzte und anthropogen stark beeinflusste Flächen angesprochen werden.

Die in der weiteren Umgebung amtlich kartierten Biotopflächen werden von der Planung nicht beeinträchtigt, in der näheren Umgebung befinden sich keine amtlich kartierten Flächen. Ebenso sind keine Kleinstrukturen (wie Ackerraine, Altgrasflächen, Gehölzstrukturen, etc.) auf der Fläche vorhanden. Es wird ausschließlich eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant.

Daher kann bei dem geplanten Vorhaben davon ausgegangen werden, dass artenschutzrechtliche Belange durch die geplante Bebauungsplanung nicht berührt werden. Somit ist für eine Reihe europarechtlich geschützter Arten eine potentielle Betroffenheit von Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG nicht gegeben, da keine Biotopflächen dieser Arten im Wirkbereich / Vorhabensgebiet beeinträchtigt werden.

Die Zulässigkeit des Vorhabens ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht gegeben. Die Durchführung einer saP ist nicht erforderlich.

⁹ (pnV Bayern, 2015)

3.3 Bestandsaufnahme der Schutzgüter

3.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Ackerfläche Größe 1.925 m²

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **Ackerfläche** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.



Abb. 18: Luftbild (Geodaten)



Abb. 19: Ackerfläche mit angrenzender intensiv genutzter Grünlandfläche, Blick Richtung Norden, Foto Jocham + Kellhuber

Intensiv genutztes Grünland Größe 4.835 m²

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes als **intensiv genutztes Grünland** eingestuft und als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

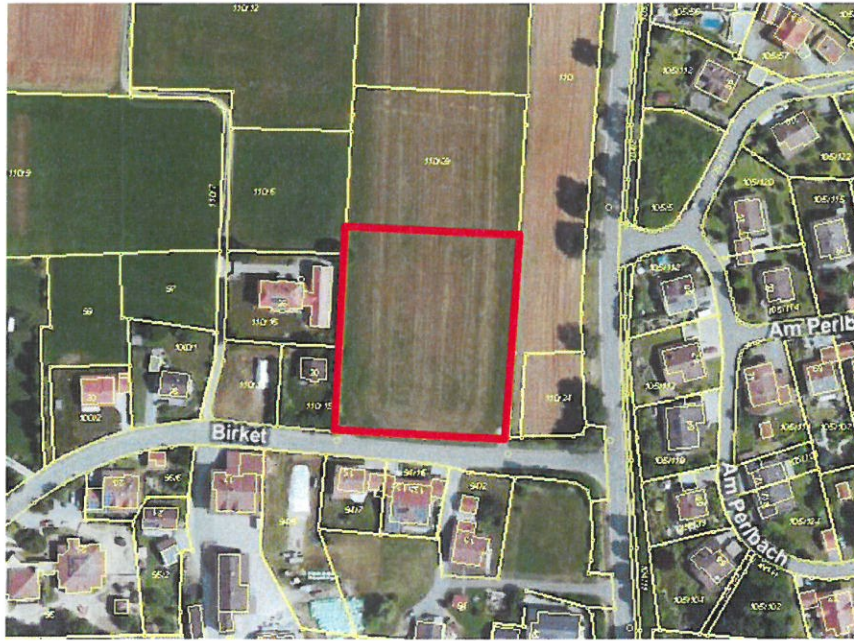


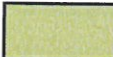
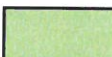
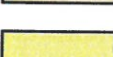
Abb. 20: Luftbild (Geodaten)



Abb. 21: Grünlandfläche, Blick Richtung Nordosten, Foto Jocham + Kellhuber



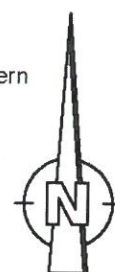
Legende:

	intensiv genutztes Grünland		unkultivierte Flächen
	Garten- bzw. Hoffläche		Ackerfläche
	Asphalt / befestigte Fläche		Staubegleitgrün
	Gebäude		Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
	Baum		1129 Flurstücknummern
	Gehölz		Geltungsbereich des Bebauungsplanes
	Geschnittene Hecke		Eingriffsfläche gesamt 6.760 m ²
	Grabenböschung		

Plan 1: Bestand M 1:1.000

Bebauungsplan "Birket" mit integrierter Grünordnung

Gemeinde Bernried,
Landkreis Deggendorf,
Regierungsbezirk Niederbayern



Auswirkungen

Die bestehenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben nur eine geringe Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Durch die Planung wird in diesen qualitativ geringen Lebensbereich eingegriffen bzw. werden diese Flächen zerstört. Faunistisch bedeutsame Arten oder Habitate sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Baubedingt wird die Fläche innerhalb der Baufenster im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verändert, der Oberboden wird großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Es wird ein Teil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen vermindern.

Hierzu gehören eine Begrenzung der Versiegelung und umfangreiche Pflanzaufgaben. Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren Eingriffe in dieses Schutzgut erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten und Lebensräume sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als **geringe** Erheblichkeit.

3.3.2 *Schutzgut Boden*

Beschreibung

Im Bestand handelt es sich zum Großteil um anthropogen überprägte Fläche, die unter Dauerbewuchs stehen.

Aus der Bodenkarte Bayern (M 1:200.000) geht hervor, dass im Untersuchungsgebiet Braunerde, podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus sandigen und lehmigen Verwitterungsprodukten metamorpher Gesteine (v. A. Gneise) vorkommen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Baubedingt werden die Flächen im überbaubaren Bereich der Bauparzellen verändert, der Oberboden wird dort großflächig abgetragen und andernorts wieder aufgetragen. Damit wird die Bodenstruktur größtenteils dauerhaft verändert. Durch die Baumaßnahmen sind Erdbewegungen unvermeidbar. Nach erfolgter Modellierung wird der Oberboden weitgehend wieder angedeckt, somit wird zumindest teilweise der Eingriff minimiert. Im Bereich der Baufenster wird der Großteil der Flächen versiegelt. Vermeidungsmaßnahmen, wie die Auflagen bezüglich des Versiegelungsgrades bei den Stellflächen können die Auswirkungen weiter vermindern. Der Ausgleich für den nicht zu vermeidenden Eingriff erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt mittlerer Erheblichkeit durch die Versiegelung in den Baufenstern zu erwarten. In der zusammenfassenden Gebietsbetrachtung erfolgt die Einstufung als mittlere Erheblichkeit.

Gemäß dem Leitfaden handelt es sich bei den vorgefundenen Flächen um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Gelände für das geplante Wohngebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand auszugehen. Durch die Bodenversiegelung wird das bestehende Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen entstehen hauptsächlich in der Versiegelung und Überbauung des Bodens im Bereich der Baufenster und damit der Veränderung der Grundwasserneubildung auf diesen Flächen.

Gemäß Leitfaden das Schutzgut Wasser in der Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst, da es sich bei diesen Flächen um ein Gebiet mit hohem Grundwasserflurabstand außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt.

3.3.4 Schutzgut Klima

Beschreibung

Hier ist davon auszugehen, dass es sich bei diesen Flächen um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen handelt.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Von der Bebauung dürften keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Auch ein spürbarer Eingriff in das Windgeschehen oder den

Kaltluftabfluss des Untersuchungsgebietes ist nicht zu erwarten. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima sind sowohl baubedingt als auch betriebsbedingt Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1a als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (oberer Wert) erfasst.

3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

An das geplante Wohngebiet „Birket“ grenzt im Osten, Süden und Westen Wohnbebauung an. Entlang der östlichen Grenze verläuft die Kreisstraße „DEG 3“. Nördlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Ausgehend vom Bestand wird mit der Neuausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Errichtung von Gebäuden das Landschaftsbild zusätzlich beeinträchtigt. Allerdings handelt sich um keine Entwicklung nach außen. Es wird lediglich ein Teil der Lücke zwischen dem bestehenden Wohngebiet östlich der Kreisstraße „DEG 3“ und dem Wohngebiet im Westen geschlossen. Nachdem es Ziel der Gemeinde ist (gemäß den Zielen der Landesentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen und verdichtet zu bauen) auf diesem Grundstück eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, kann der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht weiter minimiert werden. Deshalb wird der Eingriffsfaktor bei der Bilanzierung von 0,3 im Vorentwurf auf 0,45 erhöht. Damit wird die nicht optimal erfüllte Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den erhöhten Eingriffsfaktor ausgeglichen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind wegen der kurzen Zeitdauer als gering einzustufen.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung sowie die strukturarme Agrarlandschaft stellen bereits Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes dar. Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind daher ebenfalls als gering - mittel einzustufen.

Gemäß Leitfaden in Liste 1a ist dieses als Gebiet mit **geringer - mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild einzuordnen.

3.3.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Licht, Lufthygiene)

Erholung

Beschreibung

An das geplante Wohngebiet grenzt die Kreisstraße „DEG 3“, sowie bestehende Wohnbebauung an. Das Gebiet hat nur einen geringen Wert für die Erholung. Durch die Bebauung und die strukturarme Agrarlandschaft ist das Gebiet bereits vorbelastet.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen: Mit der Bauphase ist nur kurzzeitig mit optischen Störungen durch den Baubetrieb zu rechnen. Die baubedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind ebenfalls als gering einzustufen. Es ist nur mit einer geringen dauerhaften Änderung im Vergleich zum Istzustand zu rechnen. Die geplante Wohnbebauung schließt unmittelbar an die bestehende Bebauung an, so dass die ausgehenden dauerhaften Störungen keine wesentliche Steigerung oder Änderung zu den bereits bestehenden Störungen darstellen.

Ergebnis

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholung sind sowohl baubedingte als auch betriebsbedingte Umweltauswirkungen in **geringem Umfang** zu erwarten.

Lärm

Beschreibung

Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude auf.

Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend befindet sich die Kreisstraße DEG 3. Die davon ausgehende Belastung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2016 der C. Hentschel Consult GmbH ermittelt. Unter Berücksichtigung der daraus hervorgehenden Ergebnisse wurden Planungsalternativen untersucht, welche eine Bebauung unter Berücksichtigung der von der DEG 3 ausgehenden schalltechnischen Belastungen ermöglichen.

Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde der Abstand des östlichen Baufensters (=WA II) gegenüber der DEG 3 um ca. 3 m erhöht. Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

Das bewertete Schalldämmmaß der Nord-, Ost-, und Südfassaden innerhalb WA II darf den Wert von $R'w = 48$ dB nicht unterschreiten. Bei der Dachkonstruktion muss min. den Wert von $R'w$ 45 dB erreichen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord-, Ost-,

und Südfassade müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die Westfassade belüftet werden können.

Alternativ bestehen folgende Möglichkeiten:

- A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder
- B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder
- C) der Raum mittels einer fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“

Auswirkungen

Mit der Bauphase wird es vorübergehend zu baubedingter Lärmentwicklung im Zusammenhang mit der Errichtung der Wohngebäude und dem Bau der Erschließungsstraße kommen. Anhaltspunkte dafür, dass dabei die maßgeblichen Vorgaben des Immissionsschutzes nicht eingehalten werden können, insbesondere die Richtwerte der AVV Baulärm, bestehen nicht. Ein etwaiger Nachweis bleibt ggf. den Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Die baubedingten Auswirkungen sind daher als gering einzustufen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Lärm sind im Vergleich zum Istzustand baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen von **geringer Erheblichkeit**, die sich im gesetzlichen Rahmen bewegen, zu erwarten.

3.3.7 Kultur- und Sachgüter

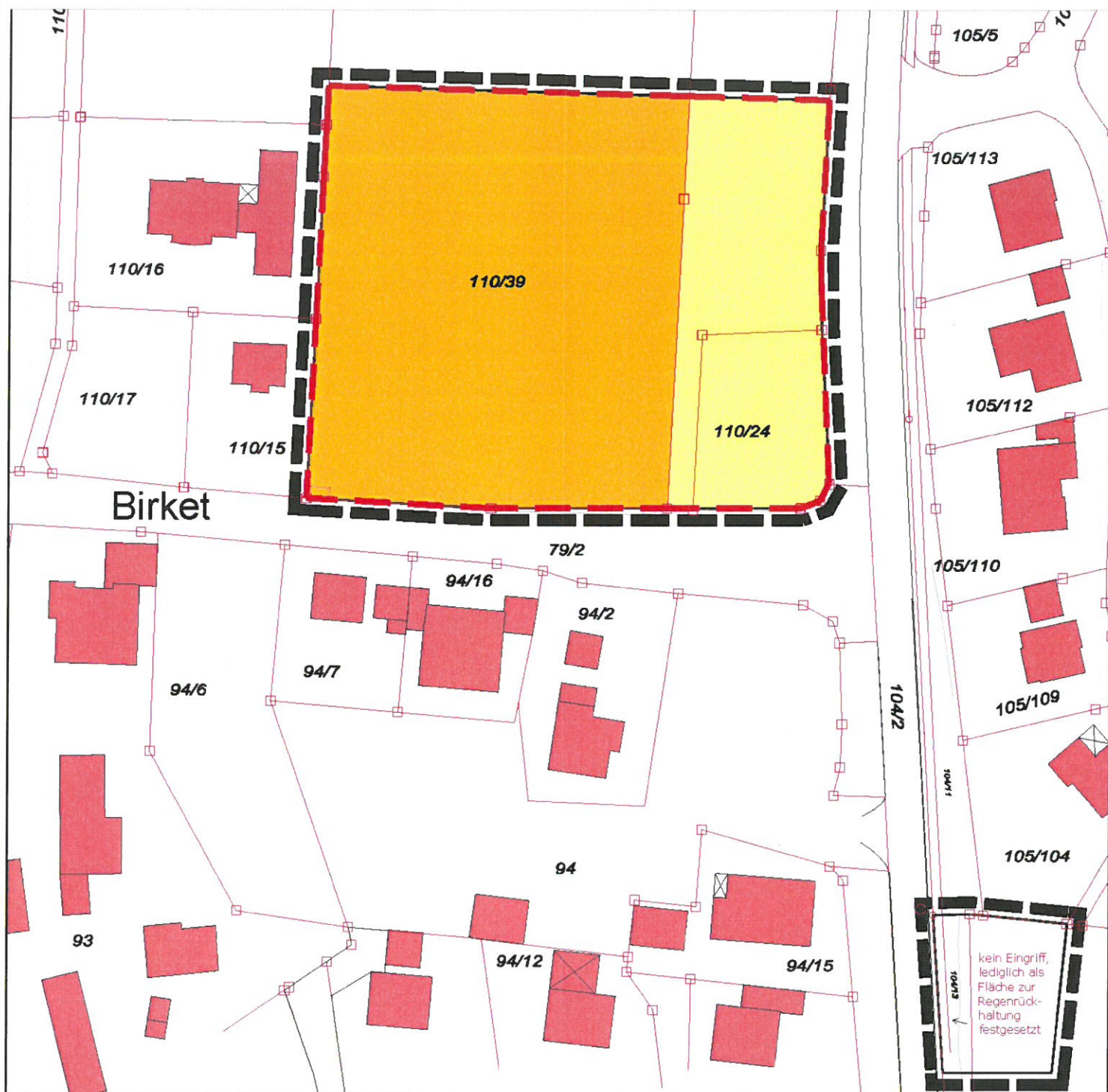
Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind voraussichtlich auf der Fläche nicht vorhanden.

Es sind weder baubedingt noch betriebsbedingt Auswirkungen zu erwarten

4. Bewertung des Bestandes

Dabei wurden die einzelnen 5 Schutzgüter wie folgt bewertet:

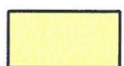
Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
Ackerfläche	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Intensiv genutztes Grünland	intensiv genutztes Grünland → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung (unterer Wert)	Flächen ohne klein-klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet geringer Bedeutung (oberer Wert)	ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Ortsabrundung → Gebiet geringer Bedeutung (unterer Wert)	Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild



Legende:



intensiv genutztes Grünland,
Eingriffsfläche: 4.835 m²
Kategorie I,
Typ A; Faktor 0,45
**erforderl. Ausgleichs-
fläche: 2.176 m²**



Ackerfläche,
Eingriffsfläche: 1.925 m²
Kategorie I,
Typ A; Faktor 0,45
**erforderl. Ausgleichs-
fläche: 866 m²**



Gebäude, Bestand



1129

Grundstücksgrenzen
mit Grenzstein

Flurstücknummern



Eingriffsfläche gesamt
ca. 6.760 m²
**erforderl. Ausgleichsfläche
gesamt: 3.042 m²**

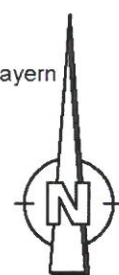


Geltungsbereichsgrenze
des Bebauungsplanes

Plan 2: Eingriff M 1:1.000

**Bebauungsplan "Birket" mit
integrierter Grünordnung**

Gemeinde Bernried,
Landkreis Deggendorf,
Regierungsbezirk Niederbayern



5. Auswirkungen des Vorhabens

Als Eingriffsfläche wird der gesamte nördliche Geltungsbereich betrachtet.
 Im Bereich des südlichen Geltungsbereiches ist lediglich eine Fläche zur Regenrückhaltung in naturnaher Bauweise geplant, für diese Flächen ist deshalb kein Eingriff zu bilanzieren.

Eingriff:	6.760 m²
Festgesetzte GRZ im WA:	0,4

Auf Grund der Ausweisung einer GRZ $\geq 0,35$ ist dieses Vorhaben nach der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 nach dem Leitfaden)¹⁰ zu den Gebieten mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ von $\geq 0,35$), Typ A einzuordnen.

Für Gebiete geringer Bedeutung (=Kategorie I) bei Typ A ist eine Faktorenspanne von 0,3 – 0,6 angegeben.

Auf Grund der Eingrünungsmaßnahmen und der weiteren Minimierungsmaßnahmen (siehe Punkt 1.9) wäre die Verwendung des Faktors von 0,3 für die Ackerfläche als auch die intensiv genutzte Grünlandfläche ausreichend. Nachdem jedoch bezüglich des Schutzgutes „Landschaftsbild“ nicht die optimale Minimierung durch einen noch breiteren Ortsrand auf Grund der Grundstücksgegebenheiten möglich ist, es aber Ziel der Gemeinde bleibt (gemäß den Zielvorgaben der Landesentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen und verdichtet zu bauen) auf diesem Grundstück eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, wird der Eingriffsfaktor bei der Bilanzierung von 0,3 im Vorentwurf auf 0,45 erhöht. Damit wird die nicht optimal erfüllte Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den erhöhten Eingriffsfaktor ausgeglichen.

Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen

	Kompensations- faktor	Flächengröße	Kompensations- bedarf
Intensiv genutztes Grünland	0,45	4.835 m ²	2.176 m ²
Ackerfläche	0,45	1.925 m ²	866 m ²
Ausgleichsflächenbedarf:			3.042m²

Nach der Tabelle ist somit für den Ausgleich des Eingriffes mit einer Gesamtgröße von 6.760 m² in den Naturhaushalt eine Fläche von ca. 3.042 m² erforderlich.

¹⁰ (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2013)

6. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen EINSCHLIESSLICH der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Biotope oder geschützte Flächen gemäß Art 23 BayNatSchG, sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet besteht ausschließlich aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Hier sind die Grundlagen für alle Tiergruppen als ungünstig zu betrachten.
Boden		x		x			x			Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.
Klima/Luft	x			x			x			Flächen ohne wirksame Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche
Wasser	x			x			x			Das Gelände für die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und besitzt einen intakten Grundwasserflurabstand.
Landschaftsbild und Erholung	x			x			x			Die Flächen befinden sich im Anschluss an eine bestehende Straße, sowie bestehende Wohnbebauung und weisen somit nur geringe Erholungsfunktion aus. Durch eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Nachdem es Ziel der Gemeinde ist (gemäß den Zielen

Schutzgut	Leistungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										Bebauungsplan
										der Landesentwicklung mit Grund und Boden sparsam umzugehen und verdichtet zu bauen) auf diesem Grundstück eine verdichtete Bauweise zu ermöglichen, kann der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ nicht weiter minimiert werden. Deshalb wird der Eingriffsfaktor bei der Bilanzierung im Vergleich zum Vorentwurf von 0,3 auf 0,45 erhöht. Damit wird die nicht optimal erfüllte Minimierung des Eingriffes in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den erhöhten Eingriffsfaktor ausgeglichen. Die dargestellte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bzw. gliedernde, ortsgestaltende und zu erhaltende Freifläche, sowie die Maßnahme zur Ortsrandeingrünung werden im parallel laufenden Deckblattverfahren nach Norden an den neuen Ortsrand verlagert.
Kultur und Sachgüter	x			x			x			nicht vorhanden
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Vom Planungsgebiet selbst gehen keine kritischen Emissionen auf Nachbargebäude aus. Östlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes anschließend befindet sich die Kreisstraße DEG 3. Die davon ausgehende Belastung wurde in der Schalltechnischen Untersuchung vom 16.02.2016 der C. Hentschel Consult GmbH ermittelt. Unter Berücksichtigung der daraus hervorgehenden Ergebnisse wurden Planungsalternativen untersucht, welche eine Bebauung unter Berücksichtigung der von der DEG 3 ausgehenden schalltechnischen Belastungen ermöglichen.

Schutzgut	Leistungs- fähigkeit			Empfind- lichkeit			Gesamt- einstufung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	Bebauungsplan
										Gegenüber der Vorentwurfsplanung wurde der Abstand des östlichen Bau-fensters (=WA II) gegenüber der DEG 3 um ca. 3 m erhöht. Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen getroffen: Das bewertete Schalldämmmaße der Nord-, Ost-, und Südfassaden innerhalb WA II darf den Wert von $R'w = 48$ dB nicht unterschreiten. Bei der Dachkonstruktion muss min. den Wert von $R'w$ 45 dB erreichen. Die Fenster von Aufenthaltsräumen in der Nord-, Ost-, und Südfassade müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 nach VDI 2719 entsprechen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume müssen über die Westfassade belüftet werden können. Alternativ bestehen folgende Möglich-keiten: A) dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält, oder B) vor dem zu öffnenden Fenster ein verglaster Vorbau vorgesehen wird, dieser ist an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden, oder C) der Raum mittels einer fensterun-abhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtung belüftet wird. Der Innenraumpegel der Anlage darf bei Betrieb 25 dB(A) nicht überschreiten.“

7. Nachweis der Ausgleichsfläche

Nachdem die umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen auf dem Baugelände als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt wurden, ist auf dem Baugelände die Anlage von Ausgleichsflächen nicht mehr möglich.

Somit muss die gesamte Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht werden.

Laut der Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 3.042 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erbringen.

Dafür steht ein Teilbereich der Flurnummer 392, Gemarkung Egg zur Verfügung. Bei dieser Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche. Sie wurde regelmäßig mit Mineraldünger gedüngt. Auf einem Teil der Fläche befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7143-1189-001: „*Nasswiese und ein Feldgehölz zwischen Egg und Edenstetten*“.¹¹

Der Lageplan „Externe Ausgleichsfläche“ zum Bebauungsplan Birket, M 1:1.000/ 2.500 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

An die geplante Ausgleichsfläche grenzen im Norden, Süden und Westen intensiv genutzte Grünlandflächen an. Östlich befindet sich der „Weibinger Bach“ mit anschließenden extensiven Grünlandflächen.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden Pflegemaßnahmen zur Extensivierung der als Biotop kartierten Nasswiesenfläche, als auch der gesamten Wiesenfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt.

Festgesetzte Maßnahmen für die Ausgleichsfläche:

- Mahd 1x jährlich, Schnittzeitpunkt nicht vor dem 15.06.
- Entfernung des Schnittgutes,
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel,
- der Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt

Durch die Umwandlung der intensiv genutzten Wiese zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche wird die vorhandene Fläche so aufgewertet, dass ein Faktor von 0,5 anzusetzen ist.

Die Ausgleichsfläche mit einer tatsächlichen Größe von **2.565 m²** ergibt durch den Aufwertungsfaktor von 0,5 eine rechnerische Größe von **1.283 m²**.

Das heißt es ist zusätzlich eine Fläche von **1.759 m²** zu erbringen. Diese wird vom Ökokonto „Hofstetten“ (Fl.-Nr. 696/3, Gemarkung Egg) der Gemeinde Bernried abgebucht.

¹¹ (FIN Web, 2015)

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Auf Dauer blieben die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen auf den Flächen erhalten.

Die geringen bis mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen, ohne die vorhandene Infrastruktur des Standortes (vorhandene Bebauung, vorhandene Erschließung, gute Anbindung) nutzen zu können.

9. Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Aufbau verschiedener Gehölzpflanzungen (Hecken, Grünstreifen mit Bäumen l. Ordnung überstellt)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Ortsrandeingrünung im Norden
- Erhalt der Gehölze im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens

Für das Schutzgut **Wasser** werden nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Versickerung des Niederschlagswassers
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens in Erdbauweise
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Boden** durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch verdichtete Bauweise
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen
- Neupflanzung von Bäumen
- Straßenbegleitende Baumpflanzung
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Norden
- Erhalt der Gehölze im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens

10. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Anordnung der Bauparzelle innerhalb des Geltungsbereiches sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Parzellengröße, der verdichteten Bauweise (Festsetzung der für ein Wohngebiet größtmöglichen GRZ) und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als hoch eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden zugrunde gelegt. Bei den Schutzgütern Mensch und Wasser konnten keine vorliegenden Erhebungen hinzugezogen werden.

Bei den Schutzgütern Erholung und Boden konnte auf keine vorliegenden Erhebungen zurückgegriffen werden. Der Erholungswert und Bodenwert wurden daher gutachterlich abgeschätzt.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Bei dieser Neuplanung ist folgendes zu überwachen:

- Wasser: Das Fassungsvermögen des Retentionsraumes (Regenrückhaltebecken) ist zu überwachen, insbesondere bei zukünftigen unvorhersehbaren Starkregenereignissen.
- Gehölzpflanzungen: die Anwuchspflege und der Gehölzausfall sind jährlich im Frühherbst zu kontrollieren, die ausgefallenen Gehölze spätestens im darauf folgenden Frühjahr zu ersetzen.

13. Zusammenfassung

Das Gelände des Planungsgebietes besteht derzeit ausschließlich aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Das geplante Wohngebiet grenzt direkt an bestehende Bebauung an und formt einen neuen Ortsrand. Damit entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben einer organischen Siedlungsentwicklung mit der Förderung der ländlichen Siedlungsweise.

Die Neuplanung verursacht dauerhaft anlagebedingte Auswirkungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter im geringen bis mittleren Umfang. Diese werden durch Durch- und Eingrünung der Fläche minimiert. Für die nicht zu vermeidenden Eingriffe in die Schutzgüter wird gemäß dem Leitfaden die entsprechende Ausgleichsfläche erbracht. Ein Teil der berechneten Ausgleichsfläche kann auf der Flurnummer 392 (TF), Gemarkung Egg erbracht werden. Die Restfläche wird vom Ökokonto „Hofstetten“ der Gemeinde Bernried abgebucht.

Die GRZ wurde in dem Bebauungsplan auf maximal 0,4 festgesetzt, die Baufenster auf das notwendige Maß begrenzt.

Iggensbach, den 29.10.2015
04.08.2016
28.06.2017



.....
Ursula Jocham
Landschaftsarchitektin

Literaturverzeichnis

BauGB. (2013). *Baugesetzbuch*.
 BayernViewer. (2015). Abgerufen 2015/2016 von www.geoportal.bayern.de/bayernviewer
 FIN Web. (2015). Abgerufen 2015/2016 von www.lfu.bayern.de/natur/daten/fis_natur
 pnV Bayern. (2014).
 Regionalplan Region 12.

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht Planungsgebiet (Bayern Atlas)	7
Abb. 2: Auszug aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	10
Abb. 3: Auszug aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas vom 02.09.2015	11
Abb. 4: Luftbild (Bayern Atlas)	12
Abb. 5: rechtswirksamer FNP	12
Abb. 6: Immissionsbelastung im ungünstigsten Geschoss – Tags ORW = 55 dB (A)	13
Abb. 7: Immissionsbelastung im ungünstigsten Geschoss – Nacht ORW = 45 dB (A)	14
Abb. 8: Planungsalternative, ohne Maßstab	15
Abb. 9: Entwicklung zu vergebender Grabstellen	19
Abb. 10: Entwicklung Kindergartenbelegung	20
Abb. 11: Entwicklung Grundschulbelegung	21
Abb. 12: Übersicht Planungsgebiet (mit Auszug Bayern Atlas), rot	22
Abb. 13: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried, ohne Maßstab	28
Abb. 14: Darstellung der Schutzgebiete (ohne Maßstab) nach Europarecht (FINWeb), keine vorhanden	29
Abb. 15: Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht (FINWeb)	30
Abb. 16: Darstellung der amtlich kartierten Biotope (FINWeb)	31
Abb. 17: Kartenausschnitt Überschwemmungsgebiet, ohne Maßstab	33
Abb. 18: Luftbild (Geodaten)	35
Abb. 19: Ackerfläche mit angrenzender intensiv genutzter Grünlandfläche, Blick Richtung Norden, Foto Jocham + Kellhuber	35
Abb. 20: Luftbild (Geodaten)	36
Abb. 21: Grünlandfläche, Blick Richtung Nordosten, Foto Jocham + Kellhuber	36

III. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 05.11.2015 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015.

3. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 20.11.2015 bis einschließlich 23.12.2015.

4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte nach Bekanntmachung vom 25.11.2016 in der Zeit vom 02.12.2016 bis einschließlich 02.01.2017.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 25.11.2016 in der Zeit vom 02.12.2016 bis 02.01.2017 (Frist: 1 Monat)

6. Satzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernried hat mit Beschluss vom 28.06.2017 die Bebauungsplanaufstellung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, Art. 91 Abs. 3 BayBO in Verbindung mit Art. 23 GO in der Fassung vom 28.06.2017 als Satzung beschlossen.

02. MAI 2018
Bernried,

.....
Stefan Achatz
1. Bürgermeister



7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanaufstellung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

02. MAI 2018
Bernried,

.....
Stefan Achatz
1. Bürgermeister



Vorentwurf vom	29.10.2015
Entwurf vom	01.03.2016
Fassung vom	28.06.2017

IV. FESTSETZUNGSPLAN