

# Gemeinde Bernried am Starnberger See

## Begründung zum Bebauungsplan „Hapberg I“ mit integriertem Grünordnungsplan



Stand: 16.05.2024

geändert: 21.05.2025

redakt. ergänzt: 17.09.2025

Gemeinde Bernried

.....  
Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

Städtebau:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt Regbmstr.

Aignerstraße 29 81541 München

Telefon 089/695590 Fax 089/6921541

E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

Landschaft:

Carpinus

Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin

Krokusstraße 32 80689 München

E-Mail: digmayer@carpinus.de

im Auftrag der Gemeinde Bernried am Starnberger See

**Teil A: Städtebau**

<b>1. Anlass der Neuaufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>3</b>
2.1 Flächennutzungsplan	3
2.2 Bestehende Bebauungspläne	3
2.3 Regional- und Landesplanung / Nachhaltige Siedlungsentwicklung	3
<b>3. Derzeitige Situation von Hapberg</b>	<b>9</b>
<b>4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans</b>	<b>10</b>
4.1 Änderung des Flächennutzungsplanes / Entwicklungsgebot	10
4.2 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans „Hapberg I “	11
<b>5. Begründung zu einzelnen Festsetzungen</b>	<b>13</b>
5.1 Art und Maß der Nutzung	13
5.2 Überbaubare Flächen	14
5.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen	16
5.4 Erschließung	16
5.5 Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftstiefgarage	18
5.6 Immissionen (Verkehrslärm (Kreisstraße WM 28), Sportlärm, Landwirtschaft)	18
5.7 Private Grünflächen und Eingrünung	21
5.8 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten	21
5.9 Grundstücksverschiebung Fl.Nr. 648/45	
<b>6. Wasserwirtschaft</b>	<b>23</b>
6.1 Gewässer und Oberflächenentwässerung	23
6.2 Wasserversorgung	25
6.3 Abwasserentsorgung	26
6.4 Untergrund	26
6.5 Grundwasser	26
6.6 Ver- und Entsorgung	27
<b>7. Energie und Nachhaltigkeit</b>	<b>27</b>
7.1 Klimaschutz für Kommunen	27
7.2 Ökologische Bauleitplanung	28
7.3 Bebauungsplan	29
<b>8. Sonstiges</b>	<b>30</b>
8.1 Altlasten	30
8.2 Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen / Hapberg (Landwirtschaft)	30
8.3 Belange des Denkmalschutzes	30
<b>9. Grünordnung, Eingriffsregelung</b>	<b>31</b>
9.1 Ortsrand-Eingrünung und Durchgrünung	31
9.2 Umweltverträglichkeit	32
9.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	33
9.4 Artenschutz	33
<b>10. Städtebauliche Werte</b>	<b>33</b>
10.1 Flächenübersicht	33
10.2 Einwohnerzuwachs	33
10.3 Überschlägige Ermittlung der Erschließungskosten	34
11. Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren	35
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB	47
- Teil B: Umweltbericht (gesonderter Teil)	47
- Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920	48
- Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt-Nr. 241115 des Büros GHB Consult GmbH, Dipl.Geologe N. Kampik, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, vom 07.03.2025	50
- Betriebsbeschreibung Landwirtschaft mit Ferienwohnungen und Tiny Houses	51

## **Teil A: Städtebau**

### **1. Anlass der Neuaufstellung**

Die Gemeinde Bernried beabsichtigt im Bereich Hapberg in einem bereits teilweise bebauten Gebiet die Bebauung neu zu ordnen und zusätzliches Baurecht zu schaffen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Bestandsbebauung nördlich der Weilheimer Straße als Wohnbaufläche (W) dargestellt, die westliche Hauszeile und der bestehende Bauernhof Hapberg als gemischte Baufläche (M).

Im Bereich des Bauernhofes sind wesentliche Umstrukturierungen geplant: Zukünftig soll der Bauernhof und insbesondere der neuere Stall nördlich des Altbaus weiterbetrieben werden, zusätzlich soll aber durch den Umbau des Bestandes in (Ferien-) Wohnungen und die Errichtung von ca. 8 Tiny Houses eine breitere wirtschaftlichere Grundlage geschaffen werden. Dabei stehen auch Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf dem Programm.

Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Hapberg I“ und die 19. Flächennutzungsplanänderung wurden parallel zueinander entwickelt.

### **2. Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **2.1 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Bernried besitzt einen von der Ortsplanungsstelle für Oberbayern und LA Blendermann, Eurasburg, ausgearbeiteten Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 14.10.1991 Nr. 420 - 4621 - WM - 4 - 1/91 genehmigt und ist seit dem 23.02.1994 rechtswirksam. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wurde bisher achzehnmal geändert. Im Rahmen der 19. Änderung erfolgte eine Änderung des Bereiches Aussiedlerhof und die Neuausweisung der neuen Wohnbaufläche. Die 19. Änderung ist zwischenzeitlich genehmigt. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde bereits ausgearbeitet; auch hier wird die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.

#### **2.2 Bestehende Bebauungspläne im Umfeld**

Im Bereich südlich grenzt an die Kreisstraße/ Weilheimer Straße die (Wohn-) Siedlung Hapberg an, für die der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Siedlung Hapberg“ des Arch. Bögl, Weilheim (genehmigt LRA WM 18.01.1989, bekannt gemacht 20.03.1989) gilt. Dieser Plan wurde auch einmal direkt betreffend die Hauszeile an der Weilheimer Straße / Zufahrt zum Sportareal (Fl.Nr. 651/31 und 651/32) geändert.

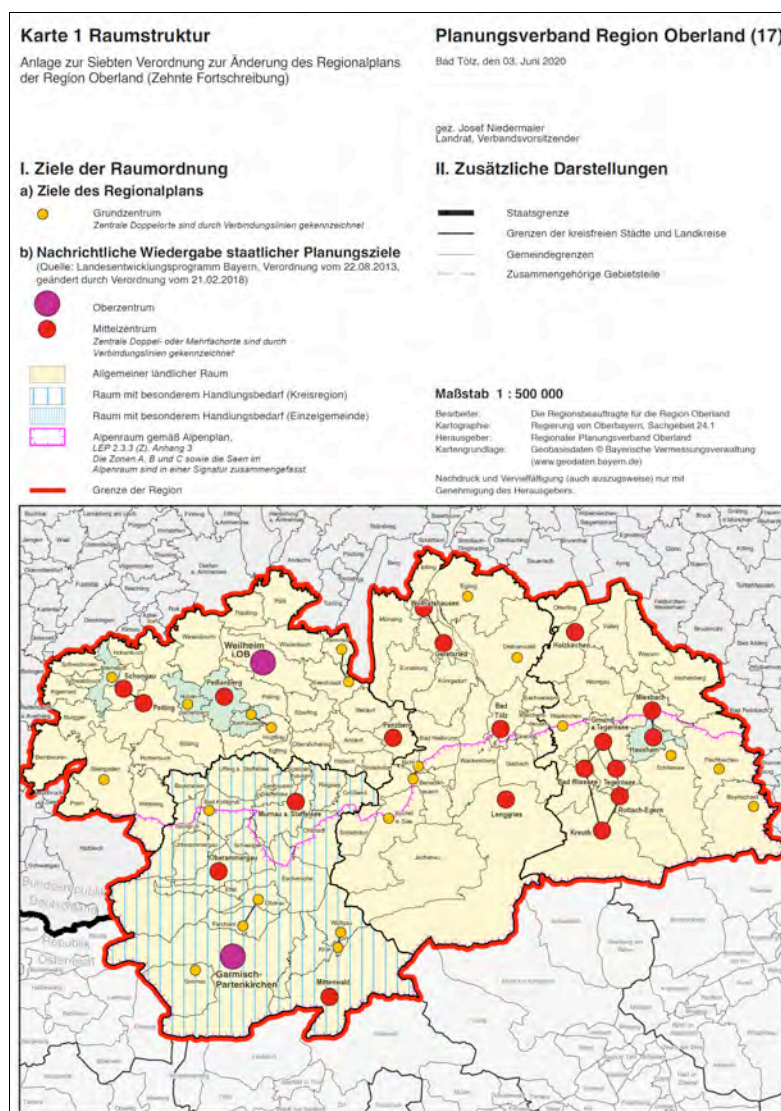
Östlich des Bauernhofes wurde der Bebauungsplan „Hapberg Ost“ aufgestellt in der Fassung vom 01.08.2013 einschließlich zweier Änderungen, zuletzt vom 02.07.2015 und vom 14.03.2019.

## 2.3 Regional- und Landesplanung

Bernried am Starnberger See liegt nach der Landesplanung nicht an einer Entwicklungsachse. Im System der zentralen Orte ist Bernried am Starnberger See zusammen mit Seeshaupt ein Grundzentrum.

Der Ort hat einen Bahnanschluss und ist auch straßenmäßig mit Staatsstraße und Kreisstraße günstig erreichbar. Mit den großen Infrastruktureinrichtungen Klinik Höhenried und Buchheim Museum der Phantasie verfügt der Ort über bedeutsame Infrastruktureinrichtungen, ebenso über Gewerbe- und urbane Gebiete mit zahlreichen Arbeitsplätzen. Eine Grundversorgung u.a. mit Einkaufsmarkt und Bäckerei ist vorhanden.

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, hat mit Schreiben vom 12.07.2024 mitgeteilt, dass Bernried am Starnberger See zusammen mit Seeshaupt ein Grundzentrum ist (vgl. RP 17 A i. V. m. Karte 1 Raumstruktur).



Im Übrigen wird auf Folgendes hingewiesen:

### Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur / Flächeneffizienz

*Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer auf den Hauptort ausgerichteten, flächeneffizienten Planung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 3.1.1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G, 1.3 G). Vorhandene Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz werden durch die Lage nahe des bestehenden Bahnhofs berücksichtigt (vgl. LEP 3.1.2 G, RP 17 B II 1.2 G).*

*Mit Blick auf eine zukunftsfähige Nutzung der zu errichtenden Wohngebäude wird empfohlen, zumindest für die vorgesehenen Einzelhäuser mehr als eine zulässige Wohneinheit festzusetzen, um eine effiziente Nutzung der Gebäude, etwa durch Einliegerwohnungen zu ermöglichen.*

#### Hochwasserschutz und Schutz des Wassers

*Das östliche Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G).*

*Der Geltungsbereich befindet sich zudem im Randbereich eines im Regionalplan Oberland ausgewiesenen Vorranggebiets Wasserversorgung (WM-VR-04 Bernried). In diesen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (vgl. RP 17 B XI 3.2 Z, vgl. auch LEP 7.2.2 G).*

*Den Belangen des Hoch- bzw. Trinkwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.*

#### Natur und Landschaft

*Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Planung mit der unteren Bauaufsichts- und Naturschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) abzustimmen.*

#### Klimaschutz / Erneuerbare Energien

*Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, einer Solarmindestfläche von 50% so- wie die Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser werden im Sinne des Klimaschutzes besonders begrüßt (vgl. LEP 1.3.1 G, 1.3.2 G bzw. LEP 6.2.1 Z, 6.2.5 G und RP 17 B X 3.4 Z).*

*Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte sichergestellt werden, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich wie beabsichtigt bebaut und nicht langfristig bevorratet werden. Dies sollte über geeignete Maßnahmen wie eine Bauverpflichtung geregelt werden.*

#### **Bedarfsnachweis / Innen- vor Außenentwicklung**

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß dem Grundsatz 3.1.1 und Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Dabei ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung und der Daseinsvorsorge, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).

**Hierzu hat die Gemeinde in der Abwägung am 25.07.2024 folgendes festgestellt:**

Um aktuelle Plangrundlagen für die gesamte Dorfentwicklung zu schaffen, hat die Gemeinde Bernried die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2023 beauftragt. Hierzu liegen auch zum zukünftigen Baubedarf erste Ergebnisse vor, die in einer Klausursitzung des Gemeinderates im März 2024 vorgestellt wurden (Quelle Büro Plankreis, Fr. Susanne Rentsch vom 16.07.2025), ebenfalls ein erster Vorentwurf i.d.F. vom 04.02.2025:

„Folgende Parameter sind da eingeflossen:

- *Bevölkerungsentwicklung von 2018 bis 2023 nach Statistik kommunal Tatsächliches Wachstum: 0,8% / Jahr*
- *Bevölkerungsprognose von 2019 bis 2033 entsprechend Demographiespiegel Prognostiziertes Wachstum: 0,2% / Jahr*
- *Aktuelle Belegungsdichte (2022) nach Statistik kommunal ca. 39 EW/ha bzw. 19,7 WE/ha*
- ***Flächenbedarf für den Planungshorizont des FNP (15 Jahre) ca. 8 ha Flächenbedarf Wohnen bei gleichbleibender Siedlungsdichte und Wachstumsrate 0,8% / Jahr***

Eine erste Flächenbilanz ergab:

- *Ca. 2,5 ha sind - bei Anrechnung der bestehenden Flächenpotentiale zu 70% - abzudecken (ohne Hapberg I)*
- *der zusätzliche Flächenbedarf liegt damit bei ca. 5,5 ha Wohnbauflächen*
- *Ca. 2,8 ha Wohnbauflächen werden bereits in Hapberg I festgesetzt*

Noch zu berücksichtigende laufende Entwicklungen / Planungen:

- *Langfristig ist mit einer höheren Siedlungsdichte zu rechnen*
- *im Gebiet Hapberg I wird bereits mit einer Dichte von ca. 40 WE/ha ausgegangen wird statt 20 WE/ha*
- *Wachstumsszenario und anzustrebende Siedlungsdichte sind noch im Rahmen eines Scopings mit der Regierung abzustimmen*
- *Die ersten vorliegenden Ergebnisse des Zensus 2022 ergaben, dass die tatsächlichen Bevölkerungszahlen etwas unter den Prognosewerten des Demographiespiegels liegen.*

*Ich hoffe wir konnten Ihnen damit eine kleine Hilfestellung geben. Sicherlich wird sich darin im Rahmen unserer differenzierteren Berechnung zum FNP nochmals einiges ändern, bzw. sind die Abstimmungsergebnisse mit der Regierung noch einzupflegen.“*

Des Weiteren liegt die Begründung zum ISEK der Planern “Die Stadtentwickler, Kaufbeuren“ mit Stand Juni 2021 vor (Quelle: Auszug Wohnungsbedarf Berechnung LEP, Begründung, Seite 108 und S. 109):

*„Zur Berechnung des künftigen Wohnungsbedarfs in Bernried wurden folgende Parameter herangezogen:*

*Entwicklung der Einwohnerzahl (Quelle: Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Bernried, Bayerisches Landesamt für Statistik): Die Zahl der Einwohner wird bis 2031 auf 2.380 Einwohner anwachsen.*

*Aktueller Wohnungsbestand (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) (Stand: 31.12.2019, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik): Derzeit liegt die Anzahl an Wohnungen bei 1130 Wohneinheiten.*

*Aktuelle Einwohnerzahl (Stand: 31.12.2019, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik): In der Gemeinde leben momentan 2.348 Einwohner.*

*Für Bernried wird angenommen, dass sich die Belegungsdichte, d. h. die Anzahl der Personen pro Wohnung in den nächsten 10 Jahren nicht wesentlich ändern wird. Die derzeitige Belegungsdichte liegt bei 2,1 Personen je Wohneinheit (Stand: 2019). Bei prognostizierten 2380 Einwohnern im Jahr 2031 und einer Belegungsdichte von 2,1 ergeben sich 1145 Haushalte, für die im Jahr 2031 Wohnraum sichergestellt werden muss.*

*Für die Prognose ist zudem die Fluktuationsreserve und der Ersatzbedarf zu berücksichtigen:*

*Fluktuationsreserve ist der Anteil an leer stehenden Wohnungen, die eine Umzugsmobilität von Haushalten ermöglicht. Die Fluktuationsreserve beträgt 3 % des Wohnungsbestandes*

*Ersatzbedarf: Ersatz wird notwendig, wenn durch Abbruch, Zusammenlegung etc. Wohneinheiten wegfallen. Der Ersatzbedarf wird für Bernried mit 0,22 % p. a. angenommen.*

*Aus diesen Parametern ergibt sich der zusätzliche Wohnungsbedarf für das Prognosejahr 2031. Der Differenzbetrag zwischen den erforderlichen Wohneinheiten im Jahr 2031 und dem derzeitigen Wohnungsbestand ist der erforderliche Wohnungszusatzbedarf bis zum Jahr 2031 (vgl. Abb. X).*

*Nach der Berechnung zum Wohnungsbedarf für das Jahr 2031 besteht Handlungsbedarf.*

*Um den Zusatzbedarf bis 2031 von 80 Wohneinheiten realisieren zu können, sind jährlich ca. 7 Baufertigstellungen erforderlich. 2020 wurden 11 Baufertigstellungen getätigt.*

Jahr	EW	WE	<u>EW /</u>
2019	2348	1130	2,1
2018	2348	1126	2,1
2017	2303	1121	2,1
2016	2261	1097	2,1
2015	2251	1096	2,1
2014	2211	1091	2,0
2010	2232	942	2,4
2005	2179	907	2,4
2000	2015	840	2,4

Prognostizierte Anzahl der Haushalte in 2031	1.145 Wohneinheiten
Fluktuationsreserve i. H. v. 3 %	+ 34 Wohneinheiten
Ersatzneubauten i. H. v. 0,22 % p. a.	+ 30 Wohneinheiten

Summe der erforderlichen Wohneinheiten in 2031	1.210 Wohneinheiten
Bestand an Wohneinheiten 2019	- 1.130 Wohneinheiten
Erforderlicher Zusatzbedarf bis 2031	80 Wohneinheiten

Nach letzter Auskunft der Gemeinde Bernried vom 17.07.2024 liegen aus dem bisherigen Zeitraum 2024 bereits 27 Anfragen nach Wohnungen vor! Die Realisierung von 11 Baufertigstellungen 2020 geht zurück auf den im Bebauungsplans MU Südwest, wo in den letzten Jahren ausgeprägte Mischnutzungen mit Arbeiten und Wohnen realisiert wurden. Alle Parzellen dieses Bebauungsplans wurden nach dem gemeindlichen Modell verkauft und bebaut.

Beim gegenständlichen Bebauungsplanentwurf Hapberg I ist geplant, das östlich liegende Wohngebiet in einem Zuge, aber entsprechend dem Bedarf in den nächsten Jahren mit einer Bauverpflichtung – wie auch schon alle bisherigen Gebiete – zu realisieren. **Dies betrifft jedoch nur die 46 WE, wobei allein ein ganz erheblicher Teil die mittig liegenden kleineren Geschosswohnungen umfasst.** Nicht mit einer Bauverpflichtung belegt werden sollen aber die umstrukturierten landwirtschaftlichen Bestandsgebäude und die 8 Tiny Houses mit insgesamt ca. 23 WE. Diese werden von der Eigentümerin nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und eng am Bedarf orientiert (Ferienwohnungen, aber auch Mietwohnungen und Tiny Houses) realisiert werden.

Nach den oben angeführten Bedarfsermittlung liegen die geplanten 46 WE absolut im Rahmen eines organischen Bedarfs einschließlich eines eng begrenzten Zuzugs, der EU konform im Rahmen der früheren Einheimischenmodelle zu sehen und auch notwendig ist.

Dabei berücksichtigt die gewählte Dichte von ca. 40 WE / ha statt früher 20 WE/ha auch das Ziel eines flächensparenden und verdichteten Bauens auf den Neubauf Flächen.

Das hier noch nennenswerte Potential an Bestandsbauflächen sind im Bereich Postgarten Nord die früheren LVA Wohnungen, die von der DRV Süd anstatt zu sanieren verkauft wurden, aber vom neuen Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen bisher auch nicht saniert wurden. Die Zukunft ist soweit bekannt offen und kann auch von der Gemeinde nicht beeinflusst werden. Sie werden daher nicht angerechnet.

Im Bereich der bestehenden Bebauungspläne „Tratteile“, „Erweiterte Siedlung“ und „Kapellenwiese wurden in den letzten Jahren die Festsetzungen fortgeschrieben mit dem Ziel, eine angemessene Verdichtung insbesondere in den Dachgeschossen zu ermöglichen, z.B. durch die Erhöhung der Wandhöhen etc..

Mit Erwerb des Klosters hat die Gemeinde die Voraussetzungen geschaffen, zur Belegung des Altortes die Gemeinbedarfseinrichtungen neu zu ordnen, zu verdichten und anderweitig Flächen im Außenbereich zu sparen. Was die weiteren Ziele des LEP anlangt, werden der Abwasserverband Starnberg, das Wasserwirtschaftsamt Weilheim und die Untere Naturschutz und Bodenschutzbehörde an der Planung beteiligt. Die Stellungnahmen fließen in die Änderung und Ergänzung der gegenständlichen Bauleitplanung ein.

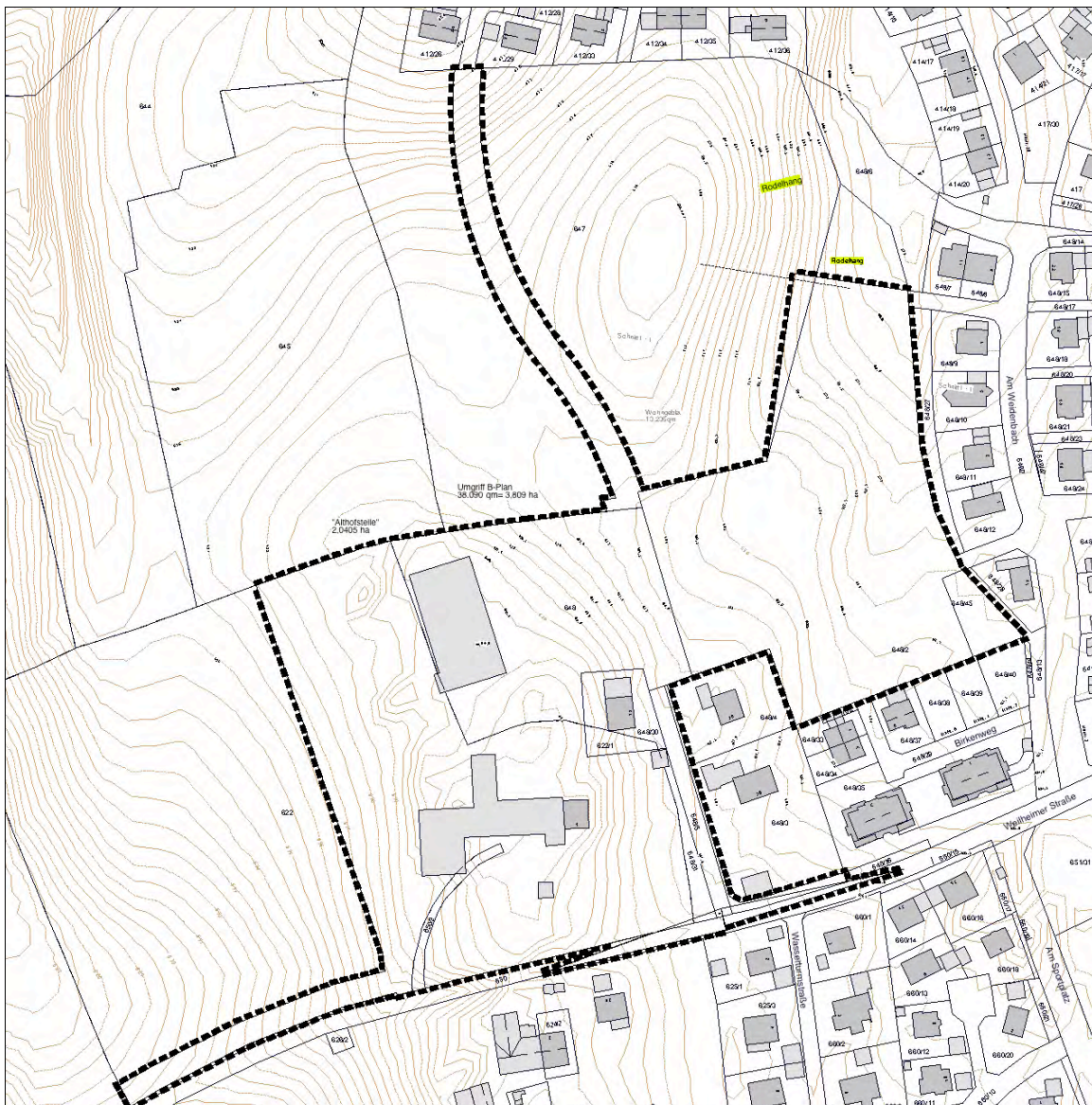
### 3. Derzeitige Situation von Hapberg

Im Bereich Hapberg nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße) besteht derzeit die Landwirtschaft. Ansonsten dominiert Wohnbebauung und das großflächige Sportareal südlich der Kreisstraße. Die Tennisplätze wurden schon früher nach Süden in den Bereich des Gewerbegebietes verlegt.

Das Bestandsgelände steigt von Osten nach Westen von 629,50 m üNN auf 642,0 m üNN (gesamt ca. 12 m auf ca. 200 m; die Kuppe bei Hapberg nördlich des geplanten Baugebietes mit dem bekannten „Rodelhang“ westlich liegt bei 642,0 m üNN).

Der entstehende Ortsrand des neuen Wohngebietes nach Norden bzw. Westen wird ein Ortsrand auf Zeit sein, da die bauliche Entwicklung zukünftig bis zum nördlich vorhandenen Wohngebiet erweitert wird. Der Ringschluss nach Norden von der Kreisstraße bis zur Straße am Weidenbach wird dabei bereits mit der Erschließung des gegenständlichen Baugebietes geschaffen.

Nach Westen hin nördlich des Hofes wird sinnvollerweise eine lockere, parkartige Ortsrandeingrünung sinnvoll sein, zusammen mit der neu geplanten straßenbegleitenden Baumreihe.



#### 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

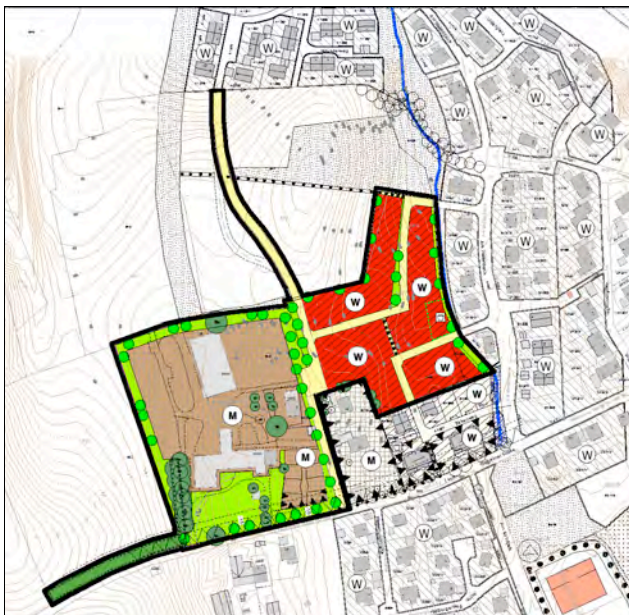
##### 4.1 Flächennutzungsplanänderung/ Entwicklungsgebot

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans stellt den Bereich des Bauernhofes einschließlich Austragshaus als gemischte Baufläche (M) dar. Im Bebauungsplan ist hier entsprechend der geplanten Mischnutzungen ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO vorgesehen.

Östlich des landwirtschaftlichen Betriebes ist eine „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt mit dazwischen liegender Straße, um die zweite Anbindung des großflächigen Wohngebietes nach Norden mit Ringschluss zum Weidenbach zu schaffen. Im Bereich des offenen, nach Norden fließenden Entwässerungsgrabens wird eine sonstige Grünfläche eingeplant. Im südlichen Bereich ist hier wegen der umfangreich vorhandenen Kanäle und Leitungen eine Zufahrt von Norden her erforderlich. Hierzu muss auch das schon ausparzellierte kleine Wohnbaugrundstück flächengleich nach Westen noch verschoben werden.



Ausschnitt 13. FNP-Änderung



Ausschnitt 19. FNP-Änderung

Im Bereich des vorhandenen Entwässerungsgrabens westlich von der Straße Am Weidenbach wird eine sonstige Grünfläche als Grünstreife gesichert. Wichtig für den Bereich Flächennutzungsplan ist die Darstellung der Straßenanbindung zwischen Bestandsbaugebiet und Bauernhof an die Weilheimer Straße, die bisher über private Fläche verlief, einschließlich der nördlich gelegenen Bebauung Am Weidenbach.

#### 4.2 Städtebauliche Ziele des Bebauungsplans „Hapberg I“

- Gliederung des Gesamtgebietes in einen Westteil und einen Ostteil
- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes östlich der Althofstelle und nördlich des bestehenden Wohngebietes, weitgehend CO2 neutral, Hackschnitzel / BHKW
- Im Westteil Festsetzung eines durchgrüneten Gebietes mit lockerer Baustruktur
- Im Bereich der Althofstelle Ausbau des Bestandes mit (Ferien-Wohnungen) und Tiny Houses zur Verbreiterung der landwirtschaftlichen Erwerbsgrundlage
- Im Wohngebiet höhere Dichten im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit zwei Geschossbauten, ansonsten flächensparende Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser, und als flächensparende Kettenhäuser in abweichender Bauweise
- Festsetzung des Entwässerungsgrabens als Grün- und Freihaltefläche
- Festsetzung von Flächen für die Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser (Einleitung Niederschlagswasserkanal aus den neuen Erschließungsstraßen)
- Erweiterung des Straßenraumes auf der Westseite mit Grünanger zur besseren Gestaltung der Althofstelle („Ferien auf dem Bauernhof“ und Aufwertung der Zugangssituation zum neuen Wohngebiet)
- Erhaltung und Sicherung der wertvolleren Grünbestände, insbesondere aber der Gehölzkulisse auf der Süd- und Westseite der Althofstelle (gestaltetes grünes Umfeld für „Ferien auf dem Bauernhof“)
- Darstellung der Neuanbindung Kreisstraße nach Norden bis zum bestehenden Wohngebiet Am Weidenbach, dadurch Entlastung der Ostanbindung Am Weidenbach vom Autoverkehr
- Gestaltung der Ortseinfahrt von Bauerbach / Gut Unterholz von Westen her durch neue Baumreihe
- Ausschluss von Einzelzufahrten von der Kreisstraße her, jedoch Erhaltung der bestehenden privaten Hofzufahrten
- Reduzierung und Abmilderung der baulichen Eingriffe durch Anlage von begrüneten Tiefgaragen und Vermeidung von Stellplatzwüsten an der Oberfläche
- Externe Ausgleichsflächen



Althofstelle

Situationsfotos Hapberg mit Althofstelle



Althofstelle von Westen (Kreisstraße)



Althofstelle von Süden



Althofstelle von Südosten (Zufahrtsstraße)



Jungviehstall nördlich



Althofstelle



Jungviehstall nördlich



Althofstelle: Umnutzung beabsichtigt



## 5. Begründung zu einzelnen Festsetzungen

### 5.1 Art und Maß der Nutzung

Entsprechend dem Baubestand und der Umgebungsbebauung wird das Gebiet im östlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Im Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, um die Wohnruhe nicht zu beeinträchtigen und ein intaktes Wohnumfeld für ein hochwertiges Wohnen zu sichern. Für

die Geschossbebauung werden 3 Vollgeschosse festgelegt, für die Einfamilienhausbebauung 2 Vollgeschosse. Um barackenartige Bebauung zu vermeiden und die angestrebte energetisch sinnvolle kompakte Bauweise mit 2 Vollgeschossen bis zur Traufe sicherzustellen, wird – mit Ausnahme der Tiny Houses - die Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Der westliche Bereich der Althofstelle wird entsprechend der vorhandenen und zukünftigen Nutzung, die neben der verdichteten Wohn- und Freizeitnutzung auch landwirtschaftlich geprägt sein wird, als dörfliches Wohngebiet gem. § 5 a BauNVO festgesetzt.

#### Zum dörflichen Wohngebiet / Dorfgebiet / gemischte Bauflächen

Aufgrund der vorhandenen Gebäulichkeiten und der Umnutzungen wird nach Realisierung des Konzeptes im Planbereich die landwirtschaftliche Nutzung in den nördlichen Teil Jungviehstall konzentrieren, wobei der Tierbestand gegenüber der bereits genehmigten Nutzung sich etwa halbieren wird. Dagegen wird das Wohnen besonders im südlichen Bereich die bestimmende Nutzung sein. Mit der späteren Festsetzung des Gebietes gem. § 5a BauNVO soll auch Vorsorge getroffen werden, dass die Nutzungen ggf. später auch noch im Detail abgestimmt werden können. Der landwirtschaftliche Betrieb wird auch als Haupterwerbsbetrieb zugelassen. Mit dem dörflichen Wohngebiet wird damit Vorsorge getroffen, dass im Hinblick auf das Wohnen keine Intensivtierhaltungen später realisiert werden, die das innenliegende und angrenzende Wohnen später nachhaltig stören könnten.

Aufgrund der seit langem bekannten landwirtschaftlichen Immissionen des Aussiedlerbetriebes und auf Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde bereits früher in der 13. FNP-Änderung die Außenbereichs-Splitterbebauung der östlich der mittigen Zufahrt gelegenen Parzellen als gemischte Baufläche dargestellt, um die Vorbelastung aufzuzeigen.

## **5.2 Überbaubare Flächen („Baufenster“)**

### **Ostbereich**

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine verdichtete Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Vollgeschossen eingeplant mit zugeordneten ebenerdigen Garagen und Stellplätzen.

Die Baufenster werden in Kombination mit den zulässigen Grundflächen in Quadratmetern hier weitgehend einzeln festgelegt, dass die Baustruktur einschließlich der erforderlichen Garagen und Stellplätze umgesetzt werden kann einschließlich der einzuhaltenden Abstandsflächen. Zulässig sind hier Einzel- und Doppelhäuser, Kettenhäuser, aber auch 2 Geschossbauten mit kleineren, barrierefreien Wohnungen.

Im östlichen Bereich werden für die Geschossbebauung für zwei dreigeschossige Bauten ohne Dachausbau maßstäbliche Baufenster festgelegt, wobei das 3. Vollgeschoss mit reduzierter Grundfläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses festgelegt wird (Terrassierung zur besseren maßstäblichen Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild) im Hinblick auf die umgebende kleinteilige Einfamilienhausbebauung.

Hier wird eine Gemeinschaftstiefgarage festgesetzt mit einer Zu- und Abfahrt Dies ist flächensparend, kostengünstig und von der Kapazität auch ausreichend für die ca. 32 Stellplät-

ze. Ebenerdig werden noch 8 Stellplätze eingeplant für die Geschossbauten (Besucher, Anlieferung). Ausgegangen wird von 10 WE je Geschossbau.

Den Geschossbauten wird eine öffentliche Spielplatzfläche auf der Ostseite von knapp 400 m<sup>2</sup> zugeordnet, die auch dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Spielplatznachweis dient.

### **Westbereich (Althofstelle)**

Im Bereich der Althofstelle ist es ein städtebauliches Ziel, die große vorhandene Bausubstanz einer verbesserten (Wohn-) Nutzung zuzuführen. Die einzelnen Gebäudeabschnitte sind hier mit Nutzungstrennlinie abgegrenzt und die Grundflächen absolut in Quadratmetern festgesetzt einschließlich der zulässigen Wohneinheiten. Hier wird davon ausgegangen, dass eine Mischung von üblichen kleineren und mittleren Wohngrößen verwirklicht wird einschließlich einer Mischung aus Ferienwohnungen („Ferien auf dem Bauernhof“) und sonstigen Mietwohnungen. Im mittleren Gebäudeabschnitt mit umfangreichem Gebäudebestand ist hierfür mit der schönen Südorientierung das größte Potential.

Im Kopfbau sind bereits für den Eigentümer 2 WE vorhanden, ebenfalls 1 WE im Austragshaus. Um für Ferienzwecke insgesamt eine größere Bandbreite an Wohnungen zu schaffen, stellt sich der Eigentümer auf der südöstlichen Grünfläche vor den Bestandsgebäuden sog. „Tiny Houses“ vor, die wahlweise als Dauerwohnsitze oder aber auch für Ferienwohngästen gedacht sind. Diese Bebauung soll zweckmäßigerweise weitestgehend in eingeschossiger Bauweise und mit jeweils kleineren Grundflächen ausgestattet sein. Vorgeschlagen werden hier max. 40 Quadratmeter Grundfläche je WE und die Anlage von Sammelstellplätzen am nördlichen Ende mit Sammelzufahrt. Im übrigen werden hier kostengünstige Stellplätze nördlich der Althofanlage geplant, um die schöne Südwohnlage und die Wohnruhe nicht unnötig zu stören.

### **Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind für den Gesamtbereich nach der gemeindlichen Satzung auf den jeweiligen Grundstücken ebenerdig nachzuweisen.

#### Gesamtversiegelung der festgesetzten Bauflächen im östlichen Bereich (E, D, Ek):

GR gesamt = 2.300 m<sup>2</sup>; GRN gesamt = 4.364 m<sup>2</sup>

GRZ = 2.645 : 7.861 = 0,336; GRZN = 4.364 : 7.861 = 0,56

#### Gesamtversiegelung der festgesetzten Bauflächen im östlichen Bereich (GEWO):

GR gesamt = 863 m<sup>2</sup>; GRN gesamt = 1.424 m<sup>2</sup>

GRZ = 863 : 2.288 = 0,38; GRZN = 1.424 : 2.288 = 0,62

#### Gesamtversiegelung der festgesetzten Bauflächen im westlichen Bereich (Althofstelle):

GR gesamt = 2.845 m<sup>2</sup>; GRN gesamt = 3.020 m<sup>2</sup>; GRZ = 0,14; GRZN = 0,15;

### **5.3 Festlegung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

Um Grundstücksspekulationen auszuschließen, wurden aufeinander abgestimmte Festsetzungen getroffen:

- Festlegung der Anzahl der max. zulässigen Wohnungen bezogen auf das jeweilige Wohngebäude
- Abstimmung der Anzahl der Wohneinheiten mit dem zu erwartenden Stellplatzbedarf
- Festlegung der max. zulässigen Grundflächen
- Festlegung der Mindestgrundstücksgößen
- Begrenzte Baufenster, um das städtebauliche Konzept und einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sichern.

Eine Begrenzung der Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ist auch deshalb zweckmäßig, da die Anliegergemeinden des Starnberger Sees mit einer Ringkanalisation abwassertechnisch entsorgt werden. Die Kläranlage verfügt nur über eng begrenzte Einwohnergleichwerte, die auf die einzelnen Gemeinden aufgeteilt sind. Diese, insbesondere aber städtebauliche Gründe sprechen gegen eine übermäßige bauliche Verdichtung im Planungsbereich (Versiegelungen durch erforderliche Stellplätze/ Garagen/ Zufahrten).

### **5.4 Erschließung**

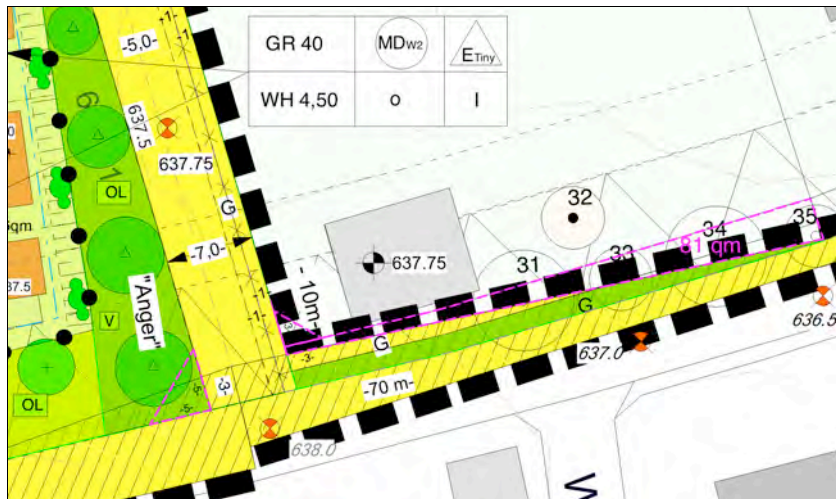
Das neue Siedlungsgelände wird über die bestehende Straße Am Weidenbach im Osten und über die bereits im Südabschnitt vorhandene Straße zur Althofstelle erschlossen, die ihrerseits an die Weilheimer Straße angebunden ist. Außer den bestehenden sind weitere Einzelzufahrten zur Weilheimer Straße ausgeschlossen. Die Anbindung an den östlichen Baubestand erfolgt so verkehrsberuhigend (schmale Fahrbahnen, geschwungene Führung, Versätze usw.), dass Schleichverkehr im Gebiet von vorneherein weitestgehend vermieden wird.

Gleichzeitig wird eine Weiterführung der neuen, mittigen Erschließungsstraße nach Norden und mit Ringschluss zum bestehenden Baugebiet Kapellenwiese geplant. Diese Straße wird dann den Hauptverkehr aufnehmen zur Weilheimer Straße (Kreisstraße).

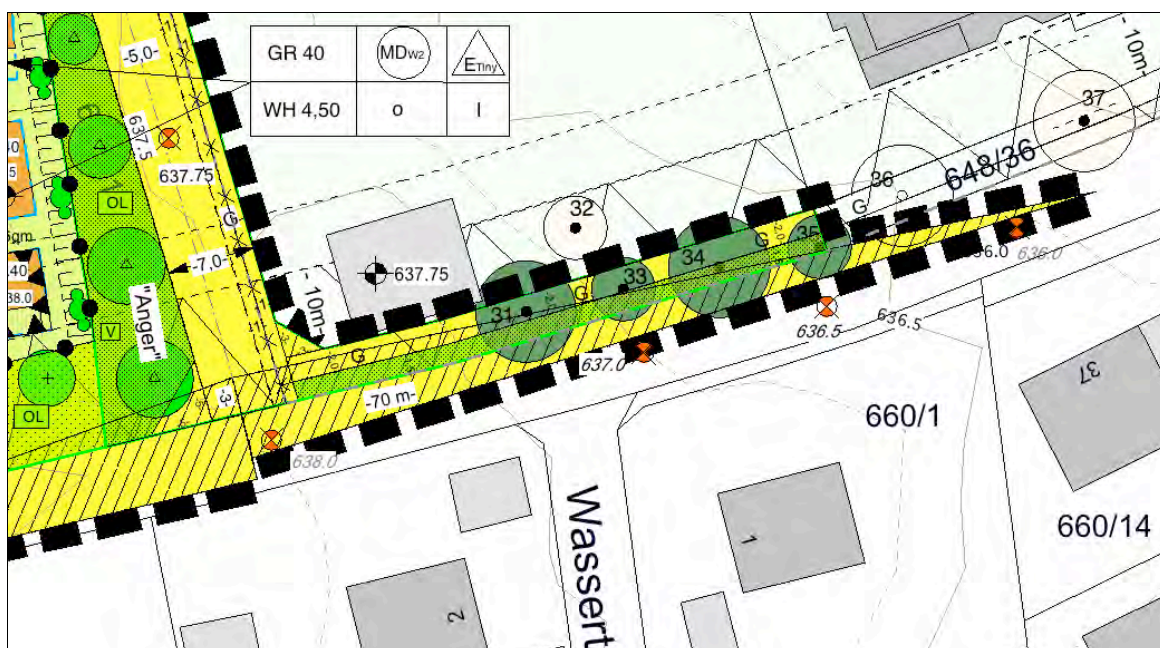
Die Althofstelle wird in Verbindung mit den durch Umbau geschaffenen neuen (Ferien-) Wohnungen und Tiny Houses von der mittigen Haupterschließung angefahren, wobei der Zufahrtsverkehr Landwirtschaft vergleichbar wie bisher abgewickelt wird. Im Bereich der Althofstelle werden insgesamt ca. 30 Stellplätze offen und in Gruppen gegliedert nachgewiesen. Die Südseite der neuen Ferienwohnungen wird freigehalten als Garten- und Spielfläche. Entlang der Zufahrt wird begleitend ein kleiner Anger als öffentliche Grünfläche festgesetzt mit einer (Obst-) Baumreihe.

Sicherung eines Gehweges, auch als Schulweg im Bereich östlich der Althofstelle / Ostseite / Kreisstraße

Im Bereich des östlichen Sichtdreieckes muss die Herstellung des Fußweges und eines dazwischen liegenden schmalen Grünstreifens aus Baumschutzgründen rechtsverbindlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden. Hierzu wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans um ca. 81 qm erweitert.



bisheriger Geltungsbereich



erweiterter Geltungsbereich

Im Bereich der Fl.Nr. 648/3 wird zur Sicherung des Gehweges entlang der Kreisstraße in östlicher Richtung einschließlich eines 3 x 3 m großen Eckausrundung erweitert als öffentliche Verkehrsfläche. Der Eingriff ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Herstellung eines gesicherten Schulweges u.a. für Kinder zwingend erforderlich.

Der Eingriff zur Abtretung eines 1 m breiten Streifes der neuen Zufahrtsstraße ist Straßenverbreiterung bzw. zur Herstellung eines 2 m breiten Gehweges auf der Ostseite erforderlich. Im derzeitigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren bisher 2 m Abtretung festgesetzt. Zu berücksichtigen ist hier, dass die Fl.Nrn. derzeit rechtlich ggf. ungesichert von einem Privatweg, der bisher dem des Aussiedlerhofs gehörte - zufahren und erst durch die Herstellung der öffentlichen Straße eine rechtlich dauerhaft gesicherte Zufahrt erhalten. Die Alternative im vorliegenden Fall – die nicht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar scheint, wäre östlich der öffentlichen Straße eine private Straße in mind. 3,50 – 4 m Breite auf eigene Kosten herzustellen.

## 5.5 Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftstiefgarage

### Ostbereich:

- Geschossbauten Ostbereich:
- 2 Geschossbauten mit einer GR von je 375 m<sup>2</sup> und III
- 32 Gemeinschafts-Tiefgaragenplätze
- 8 offene Stellplätze

40 Plätze ≥ erforderlich 40 Plätze

(bei Anwendung der neuen GaStellV: 20 WE x 0,5 ST/WE = 10 St; vorh, 12 offene St; d.h. auf eine Tiefgarage könnte dann verzichtet werden!)

### Einfamilienhäuser Ostbereich:

- 5 Einzelhäuser mit einer GR von je 100 m<sup>2</sup>
  - 14 Doppelhaushälften mit einer GR von je 75 m<sup>2</sup>
  - 7 Kettenhäuser mit einer GR je 100 m<sup>2</sup>
- (11 Parkplätze im öffentlichen Bereich, z.B. Besucher)

### Westbereich

#### Wohnungen („Althofstelle“):

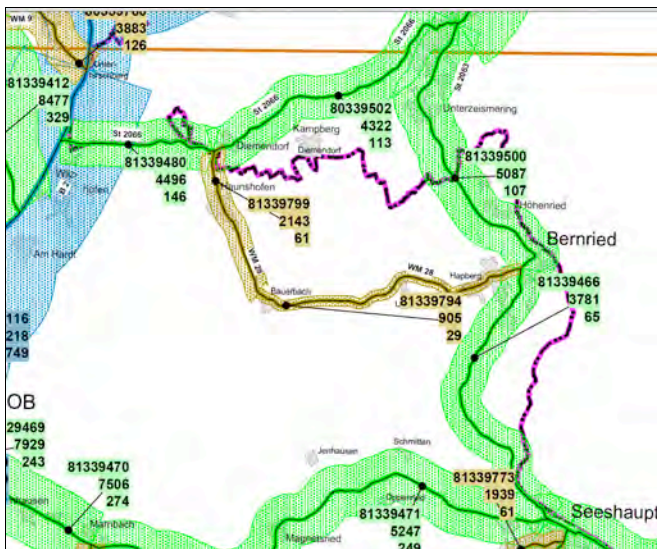
- 1 Kopfbau nach Osten mit GR 100 m<sup>2</sup> und II+D
- 1 Austragshaus mit GR 135 m<sup>2</sup> und KK
- 1 Mittelbau (Bestand, Umbau) mit GR 600 m<sup>2</sup> und II+D, ca. 12 WE
- 8 Tiny Houses mit GR von je 40 m<sup>2</sup> und I
- (ca. 30 Stellplätze als Sammelstellplätze, verteilt)
- 

#### Hinweise zu den Stellplätzen:

Die Gemeinde Bernried wird die vorhandene Stellplatzsatzung zum 01.10.2025 fortschreiben und die dann aktuellen Stellplatzzahlen der Anlage zur BayBO (GaStellV) zugrunde legen. Soweit dabei geförderte Wohnungen bei den Geschossbauten realisiert werden können die Stellplatzanforderungen entsprechende den dortigen Stellplatzzahlen auch reduziert werden, z.B. 0,5 St pro geförderter WE (mit Bindung nach dem Bayer. Wohnraumförderungsgesetz).

## 5.6 Immissionen (Verkehrslärm Kreisstraße WM 28, Sportlärm, Landwirtschaft)

Verkehrslärm:Die Weilheimer Straße ist Kreisstraße und nur gering mit Autoverkehr belastet.



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße WM 28 (Stand 2015)
- 905 Kfz/ 24 Stunden, davon 29 LKW (= 3,2 %)  
Zählstelle Nr. 81339794 (Hapberg)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in der Bauleitplanung die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen einzuhaltende Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55/45 dB(A) tagsüber/ nachts und für ein dörfliches Wohngebiet (MDW) von 60/50 dB(A) vor. Nach stehender Rechtsprechung können in besonderen Fällen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von tagsüber/nachts 59/49 dB(A) im WA bzw. 64/54 dB(A) im MDW das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

Deren Inanspruchnahme setzt allerdings voraus, dass zunächst alle zumutbaren aktiven (Abrücken, Abschirmen) u. semiaktiven Maßnahmen „architektonischer Selbsthilfe“ (Grundrissorientierung, Laubengangerschließung, gebäudliche Eigenabschirmungen, Abschirmung durch Nebengebäude, Lückenschluss mit untergeordneten Bauteilen zwischen den Gebäuden, etc.) ausgeschöpft werden.

Rein passive Lärmschutzmassnahmen (Schallschutzfenster mit oder ohne mechanische Lüftungseinrichtung) sind allenfalls dann ein Mittel der Wahl, wenn die Fenster feststehend ausgeführt werden, da sie nach allgemeiner Lebenserfahrung während des Sommerhalbjahrs ansonsten vor allem nachts ständig offen stehen und ihren Zweck damit nicht erfüllen können.

Die Schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 können erst ab einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden.

Im Bebauungsplan sind im dörflichen Wohngebiet gem. § 5a BauNVO für die erste Zeile entlang der Kreisstraße WM 28 Maßnahmen festgesetzt, die eine Einhaltung der DIN 18005-Werte gewährleisten. Unter C. Festsetzungen durch Text sind für den Immissionsschutz folgende Festsetzungen aufgenommen:

*„Auf den gemäß Teil A, Ziffer 7.7 gekennzeichneten Gebäudeseiten dürfen übergeordnete Räumlichkeiten (Kinder-, Schlaf-, Wohnzimmer, Büroräume) nur dann errichtet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster nach Norden, nach Osten oder Westen mit einem Abstand von mindestens 20 m zum Fahrbahnrand oder im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener getrennter Wintergarten mit Lüftungsmöglichkeit nach Osten oder Westen u.ä.) besitzen.“*

Zum Schutz der Anlieger wurde die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Tiefgaragenrampen sind vollständig zu umbauen; die Einhausungen sind innen schallabsorbierend zu verkleiden. Tore und die zugehörigen Öffnungsmechanismen (z.B. Schlüsselschalter) sind im unteren Rampenbereich anzuordnen. Die Abdeckungen von Regenrinnen sind lärmarm (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten) auszubilden.“*

### „Kinderlärm“

„Kinderlärm“ ist gemäß dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) als sozialadäquat hinzunehmen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch trotzdem darauf zu achten, dass Kinderspielplätze mit der gebotenen Rücksichtnahme angeordnet werden. Der Spielplatz für 20 Geschoss-Wohneinheiten wurde in den Bereich des östlichen Grabens, östlich der Geschossbauten Gebäude A und B gelegt, wo er für die neuen Siedlungsflächen gut und sicher zu erreichen ist.

### Landwirtschaftliche Immissionen

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit derzeit knapp 200 Großvieheinheiten. Der Betrieb wird dahingehend umgestellt, dass zukünftig nur noch im nördlichen Stall Rinder etc. gehalten werden.

Lt. Betriebsbeschreibung (Seite 49) soll zukünftig nur noch eine Jungviehaufzucht mit ca. 100 Tieren im Alter von ca. 3 Monaten bis 2,5 Jahren artgerecht gehalten werden. Die Rinder können direkt vom Stall mit Auslauf gehalten werden. Die Geruchsmissionen werden also in Zukunft in jedem Fall geringer sein als die derzeitigen.

Die bereits vorhandenen Wohngebäude waren bisher als Splitterbebauung im Außenbereich einzustufen und hatten daher den Schutzanspruch analog eines Dorfgebietes.

In der 19. FNP-Änderung wurde der Umgriff um den landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich Austragshaus erweitert und der Bereich gesamt als dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO und als Grünfläche festgesetzt.

Damit wurde der Schutzanspruch gegen den seit langer Zeit ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb nicht erhöht und dessen Belange nach Betriebsweiterführung und Umstellung angemessen berücksichtigt.

Die entsprechenden Abstände gemäß der einschlägigen fachlichen Hilfen unter Berücksichtigung des Bestandes der Landwirtschaften erscheinen daher ausreichend bemessen.

Seit Ende 2012 gilt allerdings die VDI 3894 betreffend: Emissionen aus Viehhaltungsanlagen. Danach sind die Abstände einzelfallbezogen im Wege einer Ausbreitungsrichtung (Prognose), in die der Umfang des Tierbestandes und wichtige Randbedingungen für die Ausbreitung der Emissionen, insbesondere Wind- und Wetterverhältnisse, eingehen, zu ermitteln. Das Bayerische Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit verweist darauf, dass die VDI 3894 grundsätzlich anzuwenden ist.

### Sportlärm

Relevante Sportanlagen haben einen Mindestabstand über 200 m und mehr. Teilflächen des Sportplatzes werden von der Weilheimer Straße her über eine eigene Straße zum Sportgelände erschlossen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass keine wesentliche Ausweitung des bisherigen Sportbetriebes vorgesehen ist und dass keine Nachnutzung stattfinden wird.

## 5.7 Private Grünflächen und Eingrünung

Am Nord- und Westrand des Gebietes wird eine knappe Ortsrandeingrünungsfläche festgelegt, die aber auf den Privatgrundstücken liegt (Ortsrand auf Zeit).

Im westlichen Bereich wird die vorhandene erhaltenswerte Bepflanzung auf der Althofstelle durch die Festlegung der Baufenster berücksichtigt. Der an den Rändern des Baugebietes vorhandene Gehölzbestand, soll erhalten und gesichert werden auch durch die Situierung der Baufenster.

Auf der Ostseite wird der vorhandene Grabenbereich durch Abstand und Festsetzung einer knappen teils öffentlichen Grünfläche gesichert. Damit kann auch der in den letzten Jahren erstellte Niederschlagswasserkanal im Grünzug bzw. Grabenbereich gesichert und zugänglich gemacht werden. Einschließlich des nach Norden fließenden offenen Entwässerungsgrabens.

## 5.8 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten

Aufgrund der ggf. zusammenhängenden Tiefgarage unter den Geschossbauten wird eine zwischen den Parzellen Nrn. A und B gelegene Gehwegfläche mindestens mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Öffentlichkeit festgesetzt. Im Grabenbereich auf der Westseite wird ein Betretungsrecht für den Unterhalt des offenen Grabens festgesetzt, wobei auf dieser Fläche bauliche Anlagen, also auch Einfriedungen, unzulässig sind.

Im Bereich der teilweise bereits vorhandenen Kanäle nördlich der Bestandsbebauung im Süden und entlang des Grabens müssen vor Einzelparzellierung bzw. damit verbunden die erforderlichen Leitungs- und Freihalterrechte eingetragen werden. Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen getroffen.

## 5.9 Grundstücksverschiebung FI.NR. 648/45 (= Bereich an der Südostecke)

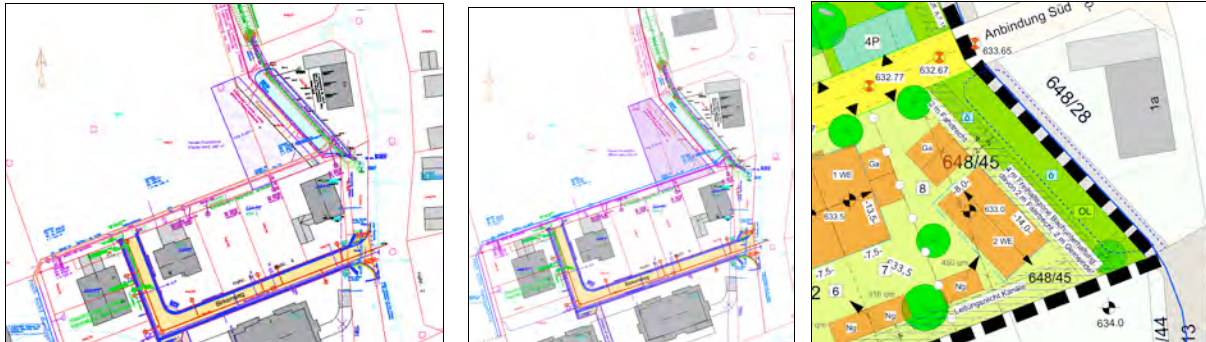
Aufgrund der auf der FI.Nr. 648/45 bereits gelegenen Kanäle und Einrichtungen an der südöstlichen Seite des betreffenden Flurstücks ist eine Bebauung ohne flächengleiche Verschiebung des Grundstückes nahezu unmöglich. Entlang des vorhandenen Grabens, der auch dem Überschwemmungsschutz dient, muss zum Grabenunterhalt die erforderliche Fläche auf der Westseite des Grabens freigehalten werden. Dies ist auch eine Voraussetzung für die ordnungsgemäßen Bebauung der geplanten Baugrundstücke.

Die flächengleiche Verschiebung des Grundstückes um ca. 6,50 m nach Westen berücksichtigt insbesondere die auf der Ostseite bereits vorhandenen Kanäle und Einrichtungen. Erst damit wird überhaupt eine wirtschaftliche Bebauung des fraglichen Grundstückes ermöglicht.

Nennenswerte Einschränkungen oder weitere Belastungen sind für das verschobene Grundstück nicht erkennbar. Richtig ist, dass aus einem ehemals im Außenbereich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück (Wiese) durch den gemeindlichen Bebauungsplan ein überaus wertvolles Bauland entsteht, das dem Eigentümer einen hohen leistungslosen Gewinn und in der Folge eine Bebauung erst ermöglicht. Nachdem Grundstücksteilungen nicht mehr genehmigungspflichtig sind, erfolgte die Teilung des betreffenden Grundstückes im Außenbereich ohne Kenntnis und Beteiligung der Gemeinde Bernried.

Der Vollständigkeit wird bei der Abwägung der verschiedenen öffentlichen und privaten Belange auch auf die Bayerische Verfassung verwiesen: „Art. 161 der Bayer. Verfassung fordert:

„(2) Steigerungen des Bodenwertes, die ohne besonderen Arbeits- oder Kapitalaufwand des Eigentümers entstehen, sind für die Allgemeinheit nutzbar zu machen.“



Stand der zeit: Kanäle etc.

Grundstücksverschiebung

Planung Baurecht neu

Im Baugrundgutachten ist die Versickerung von Niederschlagswasser weder technisch ausreichend möglich noch vorrangiger Zweck der festgesetzten Versickerungs- und Freihalteflächen im Baugebiet Hapberg I. Allerdings ist eine geringe Versickerung und auch Verdunstung der in den östlichen Gräben abgeführten Oberflächenwassermengen ökologisch und wasserwirtschaftlich durchaus sinnvoll und geboten und vom WWA Weilheim auch gefordert. In den Stellungnahmen des Wasserwirtschaftsamtes, des Abwasserverbandes Starnberg und der Regierung von Oberbayern ist ausdrücklich auf die Hangfläche als wassersensibler Bereich hingewiesen.

Daher sind zum einen die ausreichende Höheneinstellung der Gebäude und natürlich auch ein ausreichender Abstand vom offenen Graben und die Zugänglichkeit desselben zur Unterhaltung und Reinigung ein überragendes wasserwirtschaftliche Ziel. Soweit eine Bebaubarkeit und Zugänglichkeit durch Festsetzung und später in den Grundstückskaufverträgen durch Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig ist, wird der geringe Eingriff in das Privateigentum zum Zwecke der gesicherten Bebauung und des einzuhaltenden Hochwasserschutz zurück gestellt. Vorrangig bei der erforderlichen Flächeninanspruchnahme ist hier aber die gesicherte Zufahrt für den Bachunterhalt und der Schutz und die Absicherung der vorhandenen Kanäle und Schutz der zukünftigen Bebauung vor Überschwemmung.

Darüber hinaus erhält das flächengleich verschobene Baugrundstück auf der Ostseite eine optisch wirksame 6,50 m breite Grün- und Freifläche, was positiv zu bewerten ist.

Die Gemeinde Bernried weist aber frühzeitig darauf hin, dass bei Nichtmitwirkung des Grundeigentümers und Beibehaltung der derzeitigen Grundstücksgrenzen und Kanäle keine Enteignung des hierfür festgesetzten Abtretungs- und Tauschflächen in einer Breite von 6,50 m erfolgen wird. In diesem Fall wird aber das Restgrundstück Fl.Nr. 648/45 voraussichtlich nicht mehr sinnvoll und wirtschaftlich bebaut werden können. Diesen Umstand müsste dann aber der Grundstückseigentümer sehenden Auges hinnehmen.

## 6. Wasserwirtschaft

### 6.1 Gewässer und Oberflächenentwässerung

#### Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer außer dem offen geführten Entwässerungsgraben an der Ostseite des Baugebietes werden durch das Vorhaben nicht berührt werden. Im Bereich der zwei Anbindungen von Osten her über die Straße Am Weidenbach muss der Entwässerungsgraben überbrückt werden für die neu zu erstellende Querung durch die neue Erschließungsstraße.

#### Abführung von Oberflächenwasser

Im Zusammenhang mit den einzelnen Bauabschnitten der „Kapellenwiese“ wurde im Norden in der Nähe der Bahnlinie ein größeres Rückhaltebecken für unverschmutztes Oberflächenwasser erstellt, in das der Entwässerungsgraben mündet. Soweit bekannt, wurde dabei aber die jetzt neu zu erschließende Baufläche nicht berücksichtigt. Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens muss daher noch überprüft werden. Langfristig wird es bei weiteren nach Norden anschließenden Bauabschnitten zweckmäßig sein, den eher beengten Graben nach Norden schrittweise noch etwas nach Westen aufzuweiten.

#### Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser wird direkt angrenzend versickert oder aber kann in den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal in den Entwässerungsgraben im Osten abgeleitet werden. Im Bebauungsplan werden hierfür entsprechende Versickerungsflächen am Rand ausgewiesen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen, ebenso auf die Verpflichtung, Niederschlagswasser nur nach gedrosselter Abgabe wie festgesetzt, in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten.

Aus der Stellungnahme des WWA im Verfahren § 3 (1) BauGB:

#### 1.1.1 Allgemeines

*„Im Planungsgebiet verlaufen keine Gewässer 3. Ordnung lt. Fließgewässernetz (FGN25). Jedoch befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebiets ein offener Graben (Entwässerungsgraben) mit dem lokal gebräuchlichen Namen "Weidenbach", der in das best. Regenrückhaltebecken „Kapellenwiese“ (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi) mündet. Das Bestandsgelände im Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen von 629,50 m ü. NN auf rd. 642,00 m ü. NN.“*

Das Büro OSS hat aufbauend aus dem wasserrechtlichen Verfahren mit Einzugsbereichen die zu berücksichtigten Entwässerungsflächen ermittelt und in der tiefbautechnischen Planung, die mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Abwasserverband Starnberger See inzwischen abgestimmt.

Dadurch wurde zum bereits bestehenden Wasserrecht (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi) die erforderliche Konkretisierung vorgenommen.

Das Büro OSS wird in Verbindung mit der Erschließungsplanung die Einhaltung des bestehenden wasserrechtlichen Bescheides, der bereits früher im Zusammenhang mit der Errich-

tung des Baugebietes Kapellenwiese im Osten und Norden der gegenständlichen Neubebauung Hapberg I konkretisierend nachweisen.

Auf Straßen anfallendes Wasser soll möglichst breitflächig an den Rändern versickert bzw. das überschüssige Wasser abgeleitet werden.

Die Rückhaltung auf den Baugrundstücken könnte auch mit Zisternen kombiniert werden. Diese Überlegung soll in die weitere Planung einbezogen werden. Die Beseitigung des Niederschlagswassers wird auch in Zukunft durch die ökologisch sinnvolle Verwendung (= Drosselung, Zisternen, Gartenbewässerung) gesichert.

#### Wild abfließendes Oberflächenwasser von außen („Fremdeinzugsgebiet“)

Der östliche Bauabschnitt liegt im Einzugsbereich von ggf. wild abfließendem Oberflächenwasser durch die dortigen nach Westen ansteigenden landwirtschaftlichen Flächen. Es ist daher zweckmäßig und erforderlich, außerhalb des Baugebietes an der Nord- und Westseite der neu hinzu kommenden Bebauung interimsmäßig offene Gräben anzulegen.



Siedlungsrand nach Westen und Norden mit Gräben

Im übrigen wird auf die Empfehlungen des Ingenieurgeologischen Gutachten, Projekt-Nr. 241115 des Büros GHB Consult GmbH, Dipl. Geologe N. Kampik, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, vom 07.03.2025 verweisen. Dieses führt zum Punkt „Umgang mit Niederschlagswasser“ aus:

*„Die anstehenden, bindigen Böden sind aus unserer Erfahrung heraus praktisch wasserundurchlässig, so dass für das Regenwassermanagement eine Retention und Abgabe in eine ständig freie Vorflut erfolgen sollte.*

*Maßgeblich für die Versickerung ist der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MJHGW). Dieser kann hier aufgrund der Geländemorphologie sowie in Ermangelung einer ausreichenden Zeitreihe zu Wasserspiegeln nicht sinnvoll angegeben werden.*

*Für Bereiche mit kiesigen Verhältnissen (im nordöstlichen Teil des Areal) ist eine grundsätzliche Eignung zur gedrosselten Versickerung von Niederschlagswasser anzunehmen. Es wurden zwei Sickerversuche im Bohrloch durchgeführt.*

*Der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) der anstehenden Kieshorizonte liegt nach Auswertung der Sickerversuche (Anlage 7), bei rund  $k_f = 4,0 \times 10^{-4} \text{ m/s} - 9,0 \times 10^{-4} \text{ m/s}$ . Da es sich aus geologischer Sicht um räumlich abgegrenzte Horizonte oder Linsen der Moränenablagerung handelt, ist eine dauerhafte und zuverlässige Versickerung in diese Horizonte vor dem Hintergrund der häufigeren Starkniederschlagsereignisse und klimatischen Unsicherheit aus unserer Sicht risikobehaftet. Wir empfehlen daher vorsorglich auch hier die Retention und Abgabe in eine ständig freie Vorflut.*

*Wir weisen darauf hin, dass es bei dem kf-Wert um eine Bewertung/Abschätzung basierend auf punktuellen Proben handelt. Die quartären Kiese weisen natürliche Schwankungen im Feinkornanteil auf, daher ist mit Abweichungen zu rechnen.*

*Der Mindestabstand in der DWA-A 138 sollte bei dem 1,5-fachen der Baugrubentiefe liegen. Wird dieses Mindestmaß nicht eingehalten, raten wir zu einer wasserdichten Bauweise.*

*Bei den Dachflächen sollten als Vorreinigungsanlage Siebe oder Körbe zum Grobstoffrückhalt eingebaut werden. Ferner sollte eine Absetzeinrichtung für die mitgeführten absetzbaren Stoffe vorgeschaltet werden. Bei der baulichen Ausführung ist auf einen gleichmäßigen – auf die gesamte Länge verteilten – Wassereintritt zu achten.*

#### 10 Hinweis

*Aufgrund der Größe des Baugebiets, der individuellen unterschiedlichen Bauweise und der unterschiedlichen Geologie raten wir zu einer Prüfung der jeweiligen Baugrundverhältnisse auf den jeweiligen Parzellen unter Berücksichtigung der tatsächlichen, abschließenden Entwurfspläne.“*

**Fazit:** Wie zu erwarten, ist eine Versickerung aufgrund des anstehenden Bodens und des hohen Grundwasserstandes, nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss abgeleitet werden. Der anstehende, bindige Boden weist in Tiefen bis ca. 2,5m eine weiche Konsistenz auf.

Nach der ersten Auslegung wurde die Zufahrt zur Tiefgarage auf die Südseite verlegt neben den Spielplatz. Grund hierfür ist, dass die mittige Erschließungsstraße von West nach Ost um ca. 2,5 % fällt, und vermieden werden muss, dass bei Starkregen überschüssiges Niederschlagswasser trotz Aufkantung am Beginn der Abfahrt ggf. in die TGa fließen würde

## 6.2 Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Das Plangebiet liegt nicht in der Schutzzone eines festgesetzten Wasserschutzgebietes für Trinkwasserbrunnen der Gemeinde Bernried.

### **6.3 Abwasserentsorgung**

Die anfallenden Abwässer sind, nach Vorgabe der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen. Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage der Gemeinde Bernried bzw. an den Ringkanal des Starnberger Sees anzuschließen. Dies kann über den vorhandenen Kanal in der Erschließungsstraße / Straße Am Weidenbach/ Weilheimer Straße erfolgen.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG für das Einleiten von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen zu beachten besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (AZV Starnberger See) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

### **6.4 Untergrund**

Der Untergrund besteht aus tragfähigem undurchlässigem, lehmigem Material. Der Grundwasserstand beeinflusst die Bebauung nicht. Bedingt durch die geologischen Verhältnisse gibt es im Bearbeitungsraum keinen gleichmäßigen Grundwasserhorizont. Die Moränen setzen sich aus verschiedenen Materialien von feinkörnigen Lehm Böden bis zu grobkörnigen Schottern zusammen, wodurch das Grundwasser in verschiedenen tiefen Horizonten ansteht. Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist gering bis undurchlässig..

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor; sie sind deshalb eigenverantwortlich von den Bauherren zu erkunden. Es wird empfohlen, jeweils Sickerversuche durchzuführen, um zu erkunden, ob das von den Dachflächen und den sonstigen versiegelten Flächen anfallende unverschmutzte Wasser zumindest teilweise versickert werden kann.

Zwischenzeitlich liegt das Bodengutachten vor: Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt-Nr. 241115 des Büros GHB Consult GmbH, Dipl.Geologe N. Kampik, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, vom 07.03.2025.

Das Gutachten kann in der Gemeinde eingesehen werden und liegt im Rahmen der anstehenden öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auch öffentlich aus und ist über das Internet (siehe Bekanntmachung zur Auslegung) zugänglich.

### **6.5 Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser sichern muss. Auf die Empfehlungen im Gutachten zur Gründung / Bodenplatte in Ziff. 6.1, 6.2 und 6.3 und 7. Bautechnische Hinweise wird ausdrücklich verwiesen.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 17 bzw. 17 a Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

## **6.6 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E.ON Bayern AG gesichert. Durch die Gewerbegebietserweiterung darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt werden.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bernried sichergestellt. Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

## **7. Energie und Nachhaltigkeit**

### **7.1 Klimaschutz für Kommunen**

#### **Förderschwerpunkt "Klimaschutz in Kommunen"**

*Der Freistaat Bayern unterstützt bayerische Kommunen sowie Partner der Bayerischen Staatsregierung in der Bayerischen Klima-Allianz bei der Durchführung von Vorhaben zum Klimaschutz (Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen) und/oder zur Klimaanpassung.*

#### **Zielsetzung**

*Die Förderung soll dazu beitragen, Bayern bis spätestens 2040 zum ersten klimaneutralen Bundesland in Deutschland zu machen und unsere Heimat auch für künftige Generationen zu erhalten.*

#### **Gegenstand**

Gefördert werden

- die Einführung, Erweiterung und Weiterführung eines Energiemanagements in öffentlichen Gebäuden,
- die Erstellung, Erweiterung und Aktualisierung von Konzepten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung,
- die Teilnahme an Qualitätsmanagementverfahren mit Klimaschutzbezug,
- die Einrichtung einer Koordinierungsstelle zum Klimaschutz (Klimaschutzlotse),
- die Erstellung von Mobilitätskonzepten zur Darstellung klimaverträglicher Mobilitätsangebote,
- weitere Konzepte mit Klimabezug, die die Minderung von Treibhausgasemissionen zum Ziel haben,

- die Sanierung von Außen- und Straßenbeleuchtung, Lichtsignalanlagen, Innen- und Hallenbeleuchtung in öffentlichen Gebäuden,
- weitere Umsetzungsvorhaben zur systematischen Verringerung von Treibhausgasemissionen und zur Klimaanpassung.

•

#### Antragsberechtigte

*Zuwendungen können bayerische Kommunen, deren Zusammenschlüsse sowie Kommunalunternehmen in Bayern erhalten, Mitglieder der Bayerischen Klima-Allianz können für ausgewählte Vorhaben Zuwendungen beantragen.*

#### Bewilligungsbehörden

*Förderanträge sind bei der örtlich zuständigen Regierung zu stellen.*

#### Art und Umfang der Förderung

*Die Förderung erfolgt projektbezogen (Projektförderung) und im Wege der Anteilfinanzierung mit folgenden Fördersätzen:*

- *bis zu 50 % (für Kommunen und deren Zusammenschlüsse, falls eine Kombinierbarkeit mit der Kommunalrichtlinie des Bundes möglich ist)*
- *bis zu 70 % (für Kommunen und deren Zusammenschlüsse)*
- *bis zu 90 % (für Kommunen und deren Zusammenschlüsse in Räumen mit besonderem Handlungsbedarf)*

Quelle: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/klimaschutz/kommunal/index.htm>

## **7.2 Ökologische Bauleitplanung**

In der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB neben vielen unterschiedlichen Aspekten auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen soll demnach auf die Vermeidung zusätzlicher Emissionen, auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie geachtet werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Daher ist die Bauleitplanung ein wichtiges Steuerungsinstrument für einen vorsorgenden und dauerhaften Klimaschutz.

Als bauleitplanerische Handlungsziele und Möglichkeiten können schwerpunktmäßig genannt werden:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch teilweise flächensparende Bauweisen auf dem Dorf,
- Siedlungsentwicklung mit günstiger ÖPNV-Anbindung, Berücksichtigung Rad- und Fußverkehr,
- Durchgrünung von Siedlungen durch Schutz bestehender Gehölzflächen und zusätzlicher Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- Gebäude- und energieeinsparende Maßnahmen durch eine lagemäßig effektive Ausrichtung der Gebäude an einem Südhang, Kompaktheit der Gebäude, solare Ausrichtung,
- Vernetzung von Grünräumen,
- Begrenzung der Bodenversiegelung und Durchgrünung versiegelter Flächen,

- Erhalt und Entwicklung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume sowie naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche,
- Dachbegrünungen und/ oder solarenergetischer Nutzung von Dachflächen.
- 

Weitere Hinweise:

Auf das anschauliche Faltblatt „Klimaanpassung in Hof und Garten - Tipps und Gestaltungsideen“ wird verwiesen; Link: [https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv\\_klima\\_021.htm](https://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_klima_021.htm)

Auf das Merkblatt „Naturschutz: Liste einheimischer Gehölzarten“ wird verwiesen:

Link: <https://www.weilheim-schongau.de/landratsamt/ge-schaeftsverteilungsplan/?Sb413-FachlicherNaturschutz,Gartenkul-tur&view=org&orgid=d1bd3514-5820-4f98-a82f-285b15b7aa54>

### 7.3 Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplanes unterstützt Möglichkeiten an passiver und aktiver Energienutzung. Eine Minimierung der Energieverluste durch kompakte Bauformen (II – III) und eine Maximierung der Energiegewinne durch z.B. solare Einstrahlung an einem sonnigen Südhang verbessern die Energiebilanz von Gebäuden erheblich. Aber auch die Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen und das Grundbedürfnis des Menschen nach Sonne und Licht fließen in die Gesamtplanung mit ein.

Zur Erreichung der bauleitplanerischen Ziele wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Als Festsetzungsmöglichkeiten werden berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), insbesondere durch günstige Firstrichtung bzw. zur Ausrichtung der Längsseite,
- Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 16 ff. BauNVO),
- Festsetzungen zu Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB),
- Festsetzungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie (z.B. Südausrichtung, Vermeidung von Verschattung durch Südhang) können auf § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB gestützt werden (z.B. Stellung der Gebäude, Baulinien und Baugrenzen).
- Festsetzung einer Versorgungsfläche für eine Versorgungsfläche mit nachwachsenden Rohstoffen (Hackschnitzel) für die Nahwärmeversorgung Hofstelle.
- Soweit im Zuge der Erschließung Erdwärmesonden zum Einsatz kommen, soll dies bei einzelnen Baugrundstücken im Rahmen der Grundstückskaufverträge berücksichtigt werden.

#### Gesetzliche Grundlagen für die Nachhaltigkeit (u.a.)

Auf die rechtsverbindlich einzuhaltenden Anforderungen des neuen Gebäudeenergiegesetz wird ausdrücklich hingewiesen: *Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde am 16. Oktober 2023 im Bundesgesetzblatt (BGBl. 2023 I Nr. 280) verkündet und ist am 01.01.2024 in Kraft getreten.*

## Bauökologie

Die Verwendung ökologischer und gesundheitlich unbedenklicher Baustoffe ist dringend erwünscht. Die Verwendung der hierfür geeigneten Dachflächen zur Sonnenenergie-Nutzung auch in der kompletten Fläche wird angeregt (Förderprogramme des Staates).

## **8. Sonstiges**

### **8.1 Altlasten**

Laut Altlastenkataster sind im Änderungsbereich keine Altlasten verzeichnet. Der Gemeinde Bernried bzw. dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim sind hier auch keine Altlasten bekannt, die im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz, Stand 31. März 2004, aufgeführt sind.

Das Landratsamt Weilheim, Untere Bodenschutzbehörde, hat in seinem Schreiben 19.06.2024 mitgeteilt, dass die von der Änderung umfassten Grundstücke/Flurnummern derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 19.06.2024, eingetragen sind. Ferner sind keine Informationen bekannt, dass sich auf den betreffenden Flurnummern Altlasten befinden.

### **8.2 Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen / Hapberg (Landwirtschaft)**

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden. Auf die Ausführungen zum Immissionsschutz Ziff. 4.4 der Begründung wird ausdrücklich verweisen!

### **8.3 Belange des Denkmalschutzes**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans „Hapberg I “ beinhaltet keine Einzeldenkmäler und auch keine Bodendenkmäler.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist regelmäßig auf folgendes hin:

„Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.“

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

*Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

*Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



Historische Karte im Bereich Hapberg (Quelle: Bayern Atlas)

## 9. Grünordnung, Eingriffsregelung

Die gut durchgrünte Struktur von Bernried soll für die Zukunft gesichert werden, die Durchlässigkeit vor allem auch der Ortsrandbereiche für Grünstrukturen sind dabei von besonderer Bedeutung.

### 9.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Das Plangebiet liegt in Ortsrandlage, beinhaltet die bestehende Hofstelle mit Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäuden, sowie weiter nordöstlich als Intensivgrünland genutzte Flächen.

Für den Baumbestand wurde eine Bestandsaufnahme mit Zustandsbewertung durchgeführt. Es handelt sich dabei um einen zumeist älteren, durchmischten Bestand vorwiegend heimischer Arten, großteils mit erheblichen Stammumfängen, mit einzelnen, sehr erhaltens- und schützenswerten Großbäumen mit gutem Potential für Arten und Lebensräume. Der als Grünland genutzte Nordostteil beinhaltet keinen Baumbestand.

Das betrachtete Gebiet hat insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Arten und Lebensräume, wobei der Nordostteil mit Intensivgrünland als ökologisch nur geringwertig anzusehen ist. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaft ist der Umgriff als mittelwertig einzustufen. Die Relevanz für Mensch sowie für Luft und Klima ist nur gering, Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden.

### 9.2 Planungskonzept

Die landwirtschaftliche Hofstelle wird im Bestand überplant für die Integration von Ferienwohnungen, zusätzlich sollen benachbart Tiny Houses entstehen. Im restlichen Umgriff soll im bestehenden Bebauungszusammenhang neue Wohnbaufläche entstehen.

Die vorliegende Planung minimiert die nicht vermeidbaren Eingriffe und schafft gut durchgrünte Wohnbauflächen und notwendige Erschließungsflächen mit einem eingegrüntem, vsl.

temporären, Ortsrand nach Norden, die sich damit in die umgebende Landschaft einfügen. Interne Angerflächen sowie die Grünzäsur längs des Weidenbachs bieten interne Grünflächen. Diese geplanten Grünstrukturen haben neben der angestrebten ökologischen Funktion als Lebensraum und Trittsteinbiotope auch luftverbessernde und wasserrückhaltende Wirkung. Vorhandene höherwertige Strukturen in Form von Obstwiesen, Einzelbäumen und Gehölzeingrünung werden gesichert und weiterentwickelt.

Zu diesem Zweck und darüber hinaus enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Darstellung und Erhalt vorhandener Gehölze
- Mindestpflanzgebot abhängig von Grundstücksfläche
- Mindestpflanzgröße von zu ergänzenden / zu ersetzenden Bäumen und Sträuchern
- Nutzung von Solaranlagen auf 50% der nutzbaren Dachflächen, Zulässigkeit der Überdachung ebenerdiger Parkplätze zur Nutzung regenerativer Energien
- sockellose Einfriedungen mit Bodenfreiheit 15cm
- Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Wege
- Tiefgaragenüberdeckung Mindestdicke

Zusätzlich werden Hinweise gegeben zu

- dem Ziel, so wenig Flächen wie möglich zu versiegeln
- empfohlenen heimische Arten / Artenauswahl für Bäume und Sträucher
- Baumschutzmaßnahmen
- Pflegemaßnahmen der Gehölzflächen sowie der Wiesenflächen
- der Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers über bewachsene Bodenschicht vor Ort
- Freiflächengestaltungspläne zu den Geschosswohnungsbauten

### **9.3 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichsumfangs für die neu vorgesehenen Eingriffe erfolgen nach dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘.

Der daraus resultierende Kompensationsbedarf beträgt 28.639 Wertpunkte. Der Ausgleich im errechneten Umfang wird zum Teil intern, zum Teil extern, innerhalb des Gemeindegebietes nachgewiesen.

Ziel der Maßnahmen sind Aufwertungen für Arten und Lebensräume. Der externe Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto ‚Am Neusee‘, Flur Nr. 718. Der interne Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Südwesten des Geltungsbereiches, in Form von Baumpflanzungen und Flächenextensivierung.

Die vorgesehenen Maßnahmen sind spätestens in der auf die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Die Ausgleichsflächen werden dem Landesamt für Umwelt im Ökoflächenkataster gemeldet.

Für einen genauen Nachweis wird auf den Umweltbericht mit seinen Anlagen, als Teil B dieser Begründung, verwiesen.

## 9.4 Artenschutz

Die Althofstelle beherbergt nach gutachtlicher faunistischer Erfassung geschützte Vogelarten. Um Konflikte bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in diesem Zusammenhang zu vermeiden, wird für den Bereich eine aktuelle Bestandsaufnahme durch einen Biologen in angemessenem Vorlauf zu geplanten Gebäudeeingriffen festgesetzt. Es sollen die bekanntermaßen dort vorhandenen Arten, sowie Fledermäuse untersucht werden; bei der Kartierung ist eine Ausflugszählung während der Wochenstubezeiten, sowie Verhör der einzelnen Gebäudeteile mit Bat-Detector vorzunehmen. In der Folge sollen in Abstimmung mit der UNB Vermeidungs-, CEF- bzw. FCS-Maßnahmen festgelegt und durchgeführt werden.

## 10. Städtebauliche Werte

### 10.1 Flächenübersicht

Bebauungsplans „Hapberg I“: 13.340 m<sup>2</sup> Ost, 23.010 m<sup>2</sup> West, 1.750 m<sup>2</sup> Nord = 38.100 m<sup>2</sup> davon:

Umgriff Bauabschnitt Ost		13.340 m <sup>2</sup>
- Einzelhäuser (offene Bauweise)		2.049 m <sup>2</sup>
- Kettenhäuser (mit Brandwand)		2.459 m <sup>2</sup>
- Doppelhäuser		3.392 m <sup>2</sup>
- Geschossbauten		1.825 m <sup>2</sup>
- Parkplatzflächen öffentlich		288 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen öffentlich einschließlich Fußwege		2.276 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich		629 m <sup>2</sup>
Summe gesamt		13.340 m <sup>2</sup>
Umgriff Bauabschnitt West gerundet		23.010 m <sup>2</sup>
davon		
- Grünflächen privat	(5.872 m <sup>2</sup> )	
- Verkehrsflächen privat	(4.060 m <sup>2</sup> )	
- Althofstelle (Bauland)		20.316 m <sup>2</sup>
- Bauflächen für Tiny Houses	(1.132 m <sup>2</sup> )	
- Verkehrsflächen öffentlich		1.273 m <sup>2</sup>
- Grünflächen öffentlich		435 m <sup>2</sup>
- Ausgleichflächen	gesamt	1.392 m <sup>2</sup>
Summe gesamt gerundet		23.010 m <sup>2</sup>
Umgriff Nordanschluss		1.750 m <sup>2</sup>
davon		
- Verkehrsflächen öffentlich		875 m <sup>2</sup>
- Gehweg		350 m <sup>2</sup>
- Straßenbegleitgrün / Versickerung Oberflächenwasser		525 m <sup>2</sup>

### 10.2 Möglicher Einwohnerzuwachs:

Bauabschnitt Ost:

18 WE als Einzelhäuser (ø pro WGB 1,50 WE)



## **11. Anregungen aus dem Aufstellungsverfahren:**

### **11.1 Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 21 Amt für Jugend und Familie, H. Herz, Schr. v. 12.07.2024**

*Bezugnehmend auf die Aufstellung des Bebauungsplans „Hapberg I“ der Gemeinde Bernried am Starnberger See, nehmen wir wie folgt Stellung:*

*Neben dem Ziel der Planung, die Bebauung neu zu ordnen und zusätzliches Baurecht zu schaffen, darf neben den baulichen Maßnahmen, auch die sinnvolle Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur (insbesondere für Kinder, Jugendliche und Familien) nicht außer Acht gelassen werden.*

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplans und den Bau der verschiedenen geplanten Wohngebäude entsteht viel Wohnraum für viele Familien und damit auch für Kinder und Jugendliche.*

*Geht man, wie unter Punkt 10.2 der Begründung zum Bebauungsplan, von einer Bebauung mit insgesamt 69 Wohneinheiten aus und legt man dabei die durch das Bayerische Landesamt für Statistik ermittelte Fertilitätsrate (Geburtenziffer) von 1,49 Kinder je Frau (in Bayern 2022) zugrunde, ergibt sich im Baugebiet eine Gesamtzahl von ca. 103 Kinder und Jugendliche. (Bauabschnitt Ost (ohne Ferienwohnung, Bestand, Tiny Houses) = 46 WE x 1,49 Kinder je Frau = 69 Kinder und Jugendliche im Baugebiet)*

*Diese Kinder und Jugendlichen benötigen weitergehend zusätzlich zum adäquaten Wohnraum eine entsprechende Anzahl Betreuungsplätze und Schulplätze, welche in mindestens ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen müssen, um den Bedarf zu decken. Aufgrund dessen wird darauf hingewiesen und empfohlen, den Bedarf an Kinderbetreuungs- und Schulplätzen frühzeitig zu erfassen, zu planen und in ausreichender Anzahl vorzuhalten. (Zur KiTa-Bedarfsplanung steht das „KiTa-Prognosetool“ zur Verfügung. Infos hierzu erhalten Sie im Amt für Jugend und Familie Weilheim-Schongau) Neben den Betreuungs- und Schulplätzen ist es außerdem notwendig, ausreichend Räume/Orte und Möglichkeiten im nahen Wohnumfeld für junge Menschen zur sinnvollen Freizeitgestaltung zu schaffen. Daher wird empfohlen, für den Bedarf und an den Bedürfnissen der Kinder und Jugendliche orientiert, ausreichende, passende und für den Bedarf der jungen Menschen ausgestattete Freiräume, Aufenthaltsräume, -orte, Jugendräume, Jugendzentren etc. zur Verfügung zu stellen sowie die örtlichen Jugendvereine und -verbände zu fördern.*

*Außerdem wird empfohlen, die geplanten Spielflächen bzw. Kinderspielplätze, welche gemäß Art. 7 Abs. 3 der Bayerischen Bauordnung einzurichten sind, ebenso auf die Bedürfnisse der jungen Menschen abgestimmt einzurichten und dadurch Angebote und Orte (in direkter Umgebung) zu schaffen, an denen sich junge Menschen aufhalten und ihre Freizeit sinnvoll gestalten können.*

### **11.2 Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, Schr. v. 12.07.2024**

#### **Bewertung**

Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Siedlungsstruktur / Flächeneffizienz

*Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Erfordernissen einer auf den Hauptort ausgerichteten, flächeneffizienten Planung (vgl. Landesentwicklungsprogramm (LEP))*

*3.1.1 G, Regionalplan Oberland (RP 17) B II 1.1 G, 1.3 G). Vorhandene Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz werden durch die Lage nahe des bestehenden Bahnhofs berücksichtigt (vgl. LEP 3.1.2 G, RP 17 B II 1.2 G).*

*Mit Blick auf eine zukunftsfähige Nutzung der zu errichtenden Wohngebäude wird empfohlen, zumindest für die vorgesehenen Einzelhäuser mehr als eine zulässige Wohneinheit festzusetzen, um eine effiziente Nutzung der Gebäude, etwa durch Einliegerwohnungen zu ermöglichen.*

*Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte sichergestellt werden, dass die neu ausgewiesenen Bauflächen tatsächlich wie beabsichtigt bebaut und nicht langfristig bevorratet werden. Dies sollte über geeignete Maßnahmen wie eine Bauverpflichtung geregelt werden.*

#### *Bedarfsnachweis / Innen- vor Außenentwicklung*

*Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Gemäß dem Grundsatz 3.1.1 und Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Siedlungsentwicklung nachhaltig und flächensparend erfolgen. Die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung und die Wiedernutzbarmachung von Flächen sind auszuschöpfen und vorrangig zu nutzen. Dabei ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Siedlungsentwicklung und der Daseinsvorsorge, zu beachten (vgl. LEP 1.2.1 Z).*

*Die höheren Landesplanungsbehörden sind dazu gehalten, den Bedarf anhand der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ 1 zu prüfen.*

*In den eingereichten Unterlagen sind zum aktuellen Stand keine hinreichenden Informationen bezüglich des Bedarfsnachweises enthalten. In den Planbegründungen wird lediglich auf einen „organischen Bedarf“ bzw. eine „nachhaltige Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude“ verwiesen, der durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum begegnet werden soll. Auf Grund der raumstrukturellen Lage der Gemeinde und der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit erscheint ein zusätzlicher Wohnraumbedarf in der Gemeinde grundsätzlich plausibel. Dieser ist jedoch, auch auf Grund der Dimension der Planung gemäß den Anforderungen der o.g. Auslegungshilfe in den Begründungen zu ergänzen. Bei Vorliegen einer nachvollziehbaren Bedarfsbegründung kann die Planung abschließend landes- planerisch bewertet werden.*

#### *Hochwasserschutz und Schutz des Wassers*

*Das östliche Plangebiet befindet sich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. Umweltatlas Bayern). Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden (vgl. LEP 7.2.5 G).*

*Der Geltungsbereich befindet sich zudem im Randbereich eines im Regionalplan Oberland ausgewiesenen Vorranggebiets Wasserversorgung (WM-VR-04 Bernried). In diesen Vorranggebieten soll dem Schutz des Grundwassers Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen eingeräumt werden. Nutzungen, die mit dem Schutz des*

*Grundwassers nicht vereinbar sind, sind ausgeschlossen (vgl. RP 17 B XI 3.2 Z, vgl. auch LEP 7.2.2 G).*

*Den Belangen des Hoch- bzw. Trinkwasserschutzes ist in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Rechnung zu tragen.*

#### Natur und Landschaft

*Im Hinblick auf LEP 7.1.1 G sowie RP 17 B II 1.4 Z ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes besonders auf eine an die Umgebung angepasste Bauweise und eine gute Einbindung in die Landschaft zu achten. Gemäß RP 17 B II 1.6 Z sollen Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben schonend in die Landschaft eingebunden werden. Um den Belangen von Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, bitten wir um Abstimmung der Planung mit der unteren Bau- aufsichts- und Naturschutzbehörde.*

#### Immissionsschutz

*Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Ob diese ausreichen, um den Belangen des Lärmschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, ist mit der unteren Immissionsschutzbehörde abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8).*

#### Klimaschutz / Erneuerbare Energien

*Die Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, einer Solarmindestfläche von 50% sowie die Empfehlung zur Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser werden im Sinne des Klimaschutzes besonders begrüßt (vgl. LEP 1.3.1 G, 1.3.2 G bzw. LEP 6.2.1 Z, 6.2.5 G und RP 17 B X 3.4 Z).*

#### **Ergebnis**

*Bei Vorliegen eines nachvollziehbaren Bedarfsnachweises kann die Planung abschließend landesplanerisch bewertet werden. Die Belange der Wasserwirtschaft, des Immissionsschutzes sowie von Natur und Landschaft sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.*

#### Hinweis:

*Entgegen der Planunterlagen (Begründung zur Flächennutzungsplanänderung S. 3) ist Bernried am Starnberger See zusammen mit Seeshaupt ein Grundzentrum. Wir bitten die Planunterlagen dahingehend anzupassen (vgl. RP 17 A i. V. m. Karte 1 Raumstruktur).*

### **11.3 Abwasserverband Starnberger See, Schr. v. 02.07.2024**

*Als einem Träger öffentlicher Belange wurden dem Abwasserverband Starnberger See von der Gemeinde Bernried mit E-Mail vom 12.06.2024 die Unterlagen für obiges Bauleitverfahren zugesandt.*

*Aufgabe des Abwasserverbandes ist es, Stellung zum vorliegenden Bebauungsplan im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hinsichtlich der Entwässerungssituation zu nehmen.*

#### **1.) Veranlassung**

*Die Gemeinde Bernried beabsichtigt im Bereich Hapberg in einem bereits teilweise bebauten Gebiet die Bebauung neu zu ordnen und zusätzliches Baurecht zu schaffen. Im rechts-*

wirksamen Flächennutzungsplan ist die Bestandsbebauung nördlich der Weilheimer Straße als Wohnbaufläche (W) dargestellt, die westliche Hauszeile und der bestehende Bauernhof Hapberg als gemischte Baufläche (M).

Im Bereich des Bauernhofes sind wesentliche Umstrukturierungen geplant: Zukünftig soll der Bauernhof und insbesondere der neuere Stall nördlich des Altbaus weiterbetrieben werden, zusätzlich soll aber durch den Umbau des Bestandes in (Ferien-) Wohnungen und die Errichtung von ca. 8 Tiny Häuser eine breitere wirtschaftlichere Grundlage geschaffen werden. Dabei stehen auch Belange der Innenentwicklung und Nachverdichtung auf dem Programm. Der neu aufzustellende Bebauungsplan „Hapberg I“ und die 19. Flächennutzungsplanänderung werden im Parallelverfahren aufgestellt bzw. geändert.

## 2.) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Flur Nummern 622/1, 648, 648/2, 648/5, 648/30, 648/31, 650/2, 648/45 und einer Teilfläche der Fl.Nr. 622.

## 3.) Abwasserbeseitigung

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält die Abwasserentsorgung im Trennsystem (Trennverfahren). Hierfür sind getrennte Leitungs- und Kanalsysteme für die Ableitung von Schmutzwasser und für Niederschlagswasser angelegt. Das Trennsystem entlastet auf diese Weise die Kläranlage Starnberg von großen Wassermengen aus Niederschlagsereignissen. Einen Mischwasserkanal gibt es im gesamten Verbandsgebiet nicht.

### 3.1) Schmutzwasserbeseitigung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes „Hapberg I“, geht einher mit dem Anschluss an die zentrale Schmutzwasseranlage des Abwasserverbandes Starnberger See.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Ableitung von sog. häuslichem Abwasser; spezielle gewerbliche Abwässer sind entsprechend vorzubehandeln bzw. gesondert zu entsorgen. Solche gewerblichen und/oder industrielle Abwasserableitungen sind in den Unterlagen nicht beschrieben.

Der Abwasserverband Starnberger See unterhält im Birkenweg, Am Weidenbach und in der Weilheimer Straße Schmutzwasserkanäle an den die Flurstücke angeschlossen werden können (unabhängig von der derzeitigen Anschlusssituation). Über den Ringkanal wird somit das Schmutzwasser der Kläranlage Starnberg zugeführt, die die entsprechende Reinigung des Schmutzwassers mit Ableitung in den Vorfluter (Würm) sicherstellt.

Die Erschließungssicherheit des Vorhabens scheint schmutzwassertechnisch möglich zu sein. Es bedarf aber noch genauere Untersuchungen hinsichtlich der Leitungshydraulik. Erst nach der Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Schmutzwasserkanalisation kann über die Erschließungssicherheit entschieden werden.

Von Seiten der Schmutzwasserbeseitigung gilt das Vorhaben als realisierbar;

*in Abstimmung mit der Gemeinde Bernried und nach Vorgaben des Abwasserverbandes Starnberger Sees ist die schmutzwassertechnische Erschließung im Bereich des Bebauungsplangebietes für die Schmutzwasserkanäle gemeinsam zu planen und auszuführen.*

*Die schmutzwassertechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes ist erst mit Fertigstellung und Inbetriebnahme des neu zu errichtenden Schmutzwassersystems einschließlich Anbindung an den Bestand tatsächlich gesichert.*

*Der Abwasserverband benötigt für die hydraulische Überprüfung Angaben gemäß beigefügtem Formblatt „Eingabedaten für die Hydraulische Berechnung“ von der Dr.-Ing. Pecher und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (siehe Anhang).*

*Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.*

*Die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung eines gegebenenfalls erforderlichen Entwässerungsplans sind beim AV Starnberger See gesondert einzureichen.*

*Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschluss-sicherheit beurteilt, die Prüfung eines Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch gesondert erfolgen.*

*Hinweis:*

*Die ersten vier Haltungen des Schmutzwasserkanales in der Kapellenstraße – am Ende der Druckleitung aus dem Baugebiet „Weidenbach“ sind nur in DN150 ausgeführt worden. Für die Erschließung des Baugebietes „Hapberg I“ müssen die Haltungen hydraulisch angepasst werden. Die Tiefbauarbeiten sind im Zuge der Erschließungsarbeiten „Hapberg I“ durchzuführen.*

### **3.2.) Niederschlagwasserbeseitigung**

*Der Abwasserverband unterhält im Bereich des Bebauungsplanes keinen Niederschlagswasserkanal in welchen, eingeleitet werden könnte.*

*Da dem Abwasserverband zum derzeitigen Zeitpunkt keinerlei Unterlagen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes (insbesondere kf–Werte) vorliegen, kann die Möglichkeit der Versickerung nicht bewertet werden; erforderliche Grunddienstbarkeiten liegen dem Abwasserverband ebenfalls nicht vor.*

*Die Erschließungssicherheit des Vorhabens ist niederschlagswassertechnisch nicht gegeben.*

*Der Abwasserverband empfiehlt dringendst, für das gesamte Vorhaben ein umfassendes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erstellen und dieses mit dem Abwasserverband und der unteren Wasserrechtsbehörde abzustimmen.*

*Die Überlegungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind VOR dem Satzungsbeschluss durchzuführen, damit mögliche Rückhalteflächen für die Niederschlagswasserbeseitigung im Rahmen des Verfahrens gesichert werden können.*

*Auf unter Umständen erforderliche Grunddienstbarkeiten bei Flurstücksteilungen (Abwasserleitungsrechte) ist zu achten.*

*Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser vorrangig ortsnah versickert werden. Ist dies nicht möglich kann Niederschlagswasser 2.rangig in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden. Erst wenn beides nicht möglich ist, darf in den Niederschlagswasserkanal, unter Beachtung der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, eingeleitet werden.*

*Erst nach Vorlage oben geforderte Niederschlagswasserbeseitigungskonzept entscheidet der Abwasserverband über die Errichtung eines Niederschlagswasserkanals. Im Sinne der Wasserwirtschaft sollte eine direkte Ableitung über ein Kanalnetz nicht priorisiert werden. Stattdessen sind der flächige Rückhalt und eine möglichst breitflächige Versickerung vorzusehen. Die öffentlichen Grünflächen sollten als Mulde ausgebildet werden, um Niederschlagswasser der Straße aufnehmen zu können. Darüber hinaus sind Flächen für die Wasserwirtschaft, für die Regelung des Wasserabflusses und für die Versickerung, insbesondere zur Vorbeugung gegen Schäden durch Starkregen vorzusehen.*

*Wie für die Schmutzwasserableitung gilt auch für die Niederschlagswasserableitung, dass die entsprechenden Planunterlagen zur Genehmigung des Entwässerungsplans beim AV Starnberger See gesondert einzureichen sind. Im Rahmen der hier beschriebenen Stellungnahme zum Bebauungsplan wird die Anschlusssicherheit beurteilt, die Prüfung des Entwässerungsplans wird dadurch nicht ersetzt und muss noch erfolgen.*

*Dies gilt auch für Niederschlagswasserkanäle auf den Grundstücken, welche nicht an einen Kanal des Abwasserverbandes angeschlossen sind oder werden.*

*Hinweis:*

*Die Errichtung eines Niederschlagswasserkanals im Baugebiet mit Einleitung in den bestehenden Graben „Weidenbach“ bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung die VOR der Ausschreibungsphase vorliegen muss. Nur so können die Anforderungen an das Wasserrecht erfüllt werden.*

#### *4.) Ableitung von Grund-, Hang- und Quellwasser*

*Durch die möglichen baulichen Verdichtungen und Hangbauweisen könnte Quell- oder Schichtenwasser angetroffen werden.*

*Gemäß § 15 Abs. 2 Ziff. 6 der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See gilt ein Einleitverbot für Grund- und Quellwasser sowie Fremdwasser in die Schmutz- und Niederschlagswasserkanalisation.*

*Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass beim Bau auftretendes Grund-, Hang- und Quellwasser nicht vom AV Starnberger See abgeleitet wird. Der AV Starnberger See übernimmt für eventuell auftretende Schäden keinerlei Haftung.*

#### *5.) Nachweis des Überflutungsschutzes und des Notwasserweges*

*Bei Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Gesamtfläche ist gemäß Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See das Rückhaltevermögen des entspre-*

chenden Grundstückes bezogen auf das 5-minütige, 30-jährliche Regenereignis nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass beim Versagen der vorhandenen Regenrückhaltungen auf den Grundstücken Beeinträchtigungen angrenzender Grundstücke aus Starkniederschlägen ausgeschlossen werden können.

Zudem ist für den Katastrophenfall mit einem 5-minütigem, 100-jährlichen Regenereignis der sog. Notwasserweg nachzuweisen. Dieser Weg soll aufzeigen, wohin Oberflächenwasser aus entsprechenden Starkregenereignissen fließt, wenn es beim Versagen der Rückhalteeinrichtungen auf den Grundstücken nicht mehr zurückgehalten werden kann. Auf diese Weise wird die Möglichkeit zur systematischen Darlegung geschaffen, welche Gebiete bzw. Grundstücke einem erhöhten Gefährdungspotential durch Niederschlagsabflüsse aus Starkniederschlagsereignissen unterliegen.

#### 6.) Hinweise / Ergänzung / Sonstiges

In der Satzung, C. Festsetzungen durch Text, unter Punkt 14 bitte anpassen: Die zulässige Abflussmenge gemäß Entwässerungssatzung beträgt je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame Fläche 1 l/s, jedoch nicht mehr als 3 l/s. Das Rückhaltevolumen richtet sich nach der Größe der versiegelten Fläche.

Niederschlagswasser muss immer so abgeleitet werden, dass es auch bei starkem Regen oder bei gefrorenem Boden nicht auf Nachbargrundstücke und öffentliche Flächen abfließen kann.

Wir empfehlen nach §9 (1) Nr. 21 BauGB „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (z.B. Notabflusswege) im Bebauungsplan zu regeln.

#### D. Hinweise durch Text unter 2.

Die anfallenden Abwässer sind, nach Vorgabe der Entwässerungssatzung des Abwasserverbandes Starnberger See, der Kanalisation im Trennsystem zuzuführen.

9.

Es ist grundsätzlich auch ein Schutzstreifen von 4 m Breite (je 2 m beiderseits der Leitungsmitte) in der Nähe der öffentlichen Kanalisation vorgesehen. Darin dürfen keine Bauwerke errichtet, Abgrabungen durchgeführt, tief wurzelnde Bäume gepflanzt oder sonstige Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb oder die Unterhaltung der Leitung beeinträchtigen könnten.

Der offene Graben, „Weidenbach“ und die Drainageleitung (Fl.Nr. 648/2 und 648/45) befindet sich nicht in der Eigentums- und Unterhaltungspflicht des Abwasserverbandes Starnberger See.

Eine eventuell notwendige temporäre Ableitung von Baugrubenwasser (Grundwasserabsenkung) o.ä. ist rechtzeitig beim Abwasserverband (Einleitgenehmigung in Kanäle) und beim Landratsamt (Wasserrecht) zu beantragen.

*Im Übrigen ist die Entwässerungssatzung (EWS) des Abwasserverbandes nebst Zusätzlichen Technischen Bestimmungen (ZTB) grundsätzlich zu beachten und rechtlich bindend!*

*Der Abwasserverband ist bereits jetzt in die Erschließungsplanung mit einzubeziehen.*

*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Grundstücksteilung der zukünftigen Parzellen festgelegt. Der Abwasserverband führt eine Erschließung der Grundstücke auf Grundlage des Satzungsbeschlusses durch. Nachträgliche Änderungen der Grundstücksgrenze mit Anpassung der Grundstücksanschlüsse gehen zu Lasten der Gemeinde Bernried.*

*Eine guter Leitfaden für blau-grüne Infrastruktur und die Anpassung an die Folgen des Klimawandels ist die Gemeinschaftspublikation des Staatsministeriums für Umwelt, des Landesamtes für Umwelt, der kommunalen Spitzenverbände, Bayerischen Architekten- und Bayerischen Ingenieurekammer sowie der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (Landesverband Bayern) zur „Wassersensiblen Siedlungsentwicklung – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern.“ Wir empfehlen Ihnen diesen Leitfaden im Rahmen der Bauleitplanung anzuwenden.*

#### **11.4 Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schr. v. 16.07.2024**

*Zum genannten Bebauungsplan nimmt das Wasserwirtschaftsamt Weilheim als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung.*

*Unter Beachtung der nachfolgenden Stellungnahme bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung.*

*Wir bitten die Gemeinde, uns die schadlose Beseitigung des gesammelten Niederschlagswassers durch Nachweis der Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mit einen Sickertest zu bestätigen.*

*Wir bitten nach Abschluss des Verfahrens uns eine Ausfertigung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als PDF-Dokument zu übermitteln.*

*Das Landratsamt Weilheim-Schongau erhält eine Kopie des Schreibens.*

### **Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamt**

#### **Weilheim als Träger öffentlicher Belange**

1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen

Das Planungsgebiet ist im Regionalplan Oberland teilweise als Vorrang- / Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung WM-VR-04 ausgewiesen. In diesen Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen nur auszuschließen, sofern diese nicht mit dem Schutz des Grundwassers vereinbar sind.

Der Bebauungsplan ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht mit dem Schutz des Grundwassers und den Zielen der Raumordnung soweit vereinbar, dass nach derzeitigem Kenntnisstand- keine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB besteht (vgl. Kapitel 2.3).

2. Rechtliche und fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s.

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

## 2.1 Oberirdische Gewässer

### 2.1.1 Allgemeines

Im Planungsgebiet verlaufen keine Gewässer 3. Ordnung lt. Fließgewässernetz (FGN25). Jedoch befindet sich am östlichen Rand des Planungsgebiets ein offener Graben (Entwässerungsgraben) mit dem lokal gebräuchlichen Namen "Weidenbach", der in das best. Regenrückhaltebecken „Kapellenwiese“ (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi) mündet.

Das Bestandsgelände im Planungsgebiet steigt von Osten nach Westen von 629,50 m ü. NN auf rd. 642,00 m ü. NN.

Der Bebauungsplan sieht im Wesentlichen die Versickerung von anfallendem Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. die gedrosselte Einleitung in den best. Entwässerungsgraben am „Weidenbach“ vor (vgl. Kapitel 2.5.2). Zusätzlich sollen am Rand des östlichen Bauabschnitts „interimsmäßig“ offene Gräben hergestellt werden, welche wild anströmendes Oberflächenwasser von den landwirtschaftlichen Flächen hangseitig abfangen sollen.

Die Sickerfähigkeit ist im Planungsgebiet u. a. aufgrund der z. T. bekannten Staunässe entlang des Hangfußes teilweise gering (vgl. Kapitel 2.3). In Anbetracht des Geländeverlaufs und der Bodenverhältnisse wird lt. Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (HIOS-Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt) auf wassersensible Bereiche und verstärken Oberflächenabfluss hingewiesen (vgl. UmweltAtlas Bayern: Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut).

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist für das Planungsgebiet dringend eine Fließpfadanalyse für das gesamte hydrologische Einzugsgebiet sowohl für den Ist-Zustand, als auch für den Plan-Zustand und unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung bei Eintritt mind. eines 30-jährlichen Ereignisses durchzuführen. In Anbetracht des wassersensiblen Bereichs wird darüber hinaus empfohlen auch 50- bzw. 100-jährliche Ereignisse hinsichtlich geänderter Abflussverhältnisse zu überprüfen.

Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass maßgebende Nachteile für andere Grundstücke bzw. Unterlieger entstehen (§ 37 WHG).

Das ist rechnerisch in Form einer 2d-hydraulischen Abflussmodellierung durch ein Ingenieurbüro nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind die hydraulische Leistungsfähigkeit des best. Entwässerungsgrabens „Weidenbach“, der „interimsmäßig“ geplanten offenen Gräben entlang des östlichen Bauabschnitts, als auch die des Regenrückhaltebeckens „Kapellenwiese“ als Nachweis einer geordneten Erschließung notwendig.

Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass durch eine zunehmende Versiegelung künftig mit verstärktem Oberflächenabfluss nach Starkniederschlägen zu rechnen ist. Zudem sind die Überlastung des best. Regenrückhaltebeckens und eine latente Überschwemmungsgefahr entlang des Entwässerungsgrabens „Weidenbach“ nicht auszuschließen.

Vorschlag für Hinweis zum Plan:

**„Das Plangebiet liegt zum Teil in einem wassersensiblen Bereich mit ver-**

**stärktem Oberflächen- bzw. Hochwasserabfluss. Die hydraulische Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens „Weidenbach“ und des anschließenden Regenrückhaltebeckens „Kapellenwiese“ sind nicht bekannt.“**

## 2.2. Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Im vorliegenden Entwurf werden keine Fließweganalysen berücksichtigt. Oberflächenabfluss infolge von Starkregen konnte daher in der Grundkonzeption der Planung nicht ausreichend berücksichtigt werden. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Außeneinzugsgebiete, Hanglagen, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen, bevor das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Soweit Starkregen- oder Sturzflutgefahrenkarten der Gemeinde, des Freistaat Bayern oder des Bundes vorliegen, sind diese entsprechend zu beachten und auszuwerten. Die Ergebnisse sind im Plan zu berücksichtigen.

Der Zufluss aus den Außeneinzugsgebieten muss bei der Bauungs- und Entwässerungsplanung berücksichtigt werden (z.B. Anlegen von Abfang- und Ableitungsgräben; Anlage von Gehölzstreifen oder Erosionsmulden in der landwirtschaftlichen Fläche oberhalb der Bebauung).

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. C und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

### Vorschlag für Festsetzungen

**„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.“**

**„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“** (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

**„Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“**

**„Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.“**

**„In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.“**

### Vorschlag für Hinweise zum Plan:

**„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“**

**„Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen.“**

***Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“***

***„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“***

## 2.2 Grundwasser

Das Planungsgebiet ist durch niedrige Grundwasserstände gekennzeichnet (> 20 m unter Geländeoberkannte). Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den genauen Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Jedoch ist bekannt, dass am Hangfuß im östlichen Teil des Plangebietes mit Staunässe und hoch anstehendem Schichtenwasser zu rechnen ist.

Wir empfehlen, vor Baubeginn ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag zu geben, das die Grundwasser- und Stauwassersituation ermittelt und ggf. geeignete Abhilfemaßnahmen vorschlägt.

Sofern durch die geplanten Einzelbauvorhaben auf das Grundwasser/Schichtenwasser ein- gewirkt (z.B. Aufstau, Umleitung, Absenkung), stellt dies grundsätzlich einen Benutzungstat- bestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren zu behandeln.

Vorschlag für weitere Festsetzungen:

***„Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanali- sation ist nicht zulässig.“***

Vorschlag für weitere Hinweise zum Plan:

***„Aufgrund der bekannten Stauwasserverhältnisse, können Schäden durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, vermieden werden. Grundstück- sentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“***

## 2.4 Altlasten und Bodenschutz

### 2.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Wir begrüßen den Hinweis zu den Altlasten im Plan unter Nr. 4.

### 2.4.2 Vorsorgender Bodenschutz

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt, es sind somit geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. In der gegenständlichen Bauleitplanung wird hierauf bisher noch nicht eingegangen.

Die Vorsorgepflicht gegenüber dem Entstehen einer schädlichen Bodenveränderung bleibt davon unberührt und ergibt sich aus § 7 BBodSchG und §§ 9 und 10 BbodSchV.

Bei der Planung und Durchführung von baulichen Maßnahmen sind die Anforderungen nach DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731

„Verwertung von Bodenmaterial“ sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ zu beachten.

Im Plangebiet liegen gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) Vorherrschend Braunerde und gering verbreitet Parabraunerde vor. Im östlichen Bereich liegen Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore vor. Diese Gleye sind Stauwasserbeeinflusst.

Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche > 3.000 m<sup>2</sup> wird empfohlen (bereits in der Planungsphase) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.

Die Anforderungen nach DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ sind zu beachten. Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).

Vorschläge für Hinweise zum Plan:

**„Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von > 3.000 m<sup>2</sup>, es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN 19639 vorzusehen.“**

**„Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.“**

**„Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.“**

**„Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.“**

**„Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der BbodSchV zu verwerten.“**

## 2.5 Abwasserentsorgung

### 2.5.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben.

In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

### 2.5.2 Niederschlagswasser

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung sieht vor, Niederschlagswasser dezentral zurückzuhalten und anschließend vorrangig zu versickern oder gedrosselt an einen Regenwasserkanal bzw. offener Graben anzuschließen.

Dieser Entwässerungsgraben mündet in das nördliche Regenrückhaltebecken „Kapellen- wiese“ (wasserrechtliche Erlaubnis vom 15.11.2004, Az.: 632/3 Sg. 42 Me/Fi). Sofern das neue Baugebiet „Hapberg I“ an diese Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden soll, stellt dies eine westliche Änderung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis dar und es bedarf einer Tektur. Ob der festgesetzte Drosselabfluss unter Nr. 14. im Plan von 2 l/s oder 1 l/s hier ausreichend ist, kann derzeit nicht beurteilt werden.

Grundsätzlich wird die Festsetzung von Versickerungsflächen im Plan unter Nr. 7 begrüßt. Ob hier jedoch sickerfähiger Untergrund vorliegt, ist nicht bekannt.

Gemäß der geologischen Karte stehen im Bereich des Baugebietes eher schlecht sickerfähige Böden aus Schluff und Lehm an.

Die Kommune ist zur Beseitigung des Niederschlagswassers verpflichtet. Sie kann dem Grundstückseigentümer das Benutzungsrecht der öffentlichen Anlagen nur dann versagen, soweit ihm eine Versickerung oder anderweitige Beseitigung von Niederschlagswasser ordnungsgemäß möglich ist.

**Das vorgelegte Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung ist derzeit für eine wasserwirtschaftliche Beurteilung nicht ausreichend und muss entsprechend detaillierter ausgearbeitet werden. Hier empfiehlt sich im weiteren Verlauf eine enge Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim.**

## 1 Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Für eine abschließende Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind folgende Unterlagen nachzureichen:

- **Erschließungskonzeption mit Überprüfung geeigneter Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Oberflächenabfluss nach Starkniederschlägen**
- **Erschließungskonzeption mit Überprüfung ausreichender Kapazitäten für Niederschlagswasserbeseitigung**

Folgende Untersuchungen und Gutachten sind erforderlich und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan einzuarbeiten:

- **Fließweganalyse für Starkniederschläge und Gefahren für den Planungsbe- reich durch Hang- bzw. wild abfließendes Wasser aus Außengebieten**
- **2d-hydraulische Abflussmodellierung für mind. ein 30-jährliches Ereignis (50- bzw. 100-jährliches Ereignis empfohlen) für den Ist-Zustand und Plan-Zustand**
- hydrogeologisches Gutachten inkl. der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes
- Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung

## 11.5 Bayern Werk Netz GmbH, Schr. v. 08.07.2024

*Gegen das o. g. Planungsvorhaben bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.*

*In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene Versorgungseinrichtungen.*

#### *Kabel*

*Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.*

*Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.*

*Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.*

#### *Kabelplanung(en)*

*Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.*

*Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.*

*Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:*

*2 Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen*

*Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.*

*3 Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.*

*Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Wir bitten Sie, den Hinweis an die Bauherren in der Begründung aufzunehmen.*

#### *Transformatorstation(en)*

*Zur elektrischen Erschließung der kommenden Bebauung wird die Errichtung einer neuen Transformatorstation erforderlich. Hierfür bitten wir Sie, eine entsprechende Fläche von ca. 35 qm uns für den Bau und Betrieb einer Transformatorstation in Form einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im überplanten Bereich zur Verfügung zu stellen.*

*Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: [www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html](http://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html)*

*Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns bei weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen.*

*- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB*

**Teil B: Umweltbericht (gesonderter Teil)**

## **Inhaltliche Beschreibung der DIN 18920**

In DIN 18920 geht es um **"Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"**.

Man wendet diese Norm an bei der **Planung und Durchführung von Baumaßnahmen im Siedlungsbereich**, um Bäume und Vegetationsflächen dabei weitgehend zu erhalten. Dies ist so wichtig, weil "der ökologische, klimatische, ästhetische, schützende oder sonstige Wert von Pflanzen/Pflanzungen durch Ersatz im Regelfall nicht oder erst nach Jahren erreicht wird".

**Ursachen von Schäden** bei o.a. Maßnahmen sind u.a. Bodenverdichtung, -versiegelung, Erosion, mechanische Beschädigung von Pflanzen, Bäumen, das Freistellen von Bäumen, die Absenkung des Grundwassers, Vernässung und Feuer.

### **Schutzmaßnahmen**

Für baumpflegerische Maßnahmen ist die ZTV-Baumpflege zu Rate zu ziehen. Sie ist zu beziehen über die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. - FLL, Colmantstraße 32, 53115 Bonn.

Um **vor Feuer zu schützen**, müssen Feuerstellen mindestens 5m von der Kronentraufe (Äußere Begrenzung der Kronenschirmfläche, also der Bodenfläche, welche durch die Krone überdeckt wird) von Bäumen und Sträuchern entfernt sein. Offenes Feuer (Windrichtung beachten!) muß mindesten 20m entfernt sein.

Vegetationsflächen müssen bei Baumaßnahmen in 1,50m Abstand mit einem 2m hohen Zaun geschützt werden. Bei Bäumen ist das ebenso, wobei säulenförmige Bäume einen Abstand des Zauns von 5m benötigen. Wenn diese Abstände nicht einzuhalten sind, dann sollen sie doch so groß wie möglich gehalten werden. Falls auch dies nicht möglich ist, müssen Bäume durch eine mindestens 2m hohe Ummantelung aus Brettern, die zum Baum hin gepolstert ist, geschützt werden.

Wenn Bäume durch Eingriffe in ihrer Umgebung des Schutzes anderer Bäume beraubt werden (sog. **Freistellung**), sind diese, wenn es die Baumart erfordert, an den Hauptästen und am Stamm gegen Rindenbrand zu schützen.

Wurzeln dürfen nicht durch **Auftragen von Boden** beeinträchtigt werden. Wenn dies im Einzelfall unbedingt erforderlich ist, muss für ausreichende Belüftung der Wurzeln gesorgt werden. Deswegen darf zum Auftragen nur grobkörniges, durchlässiges Material verwendet werden. Vorher muss der Wurzelbereich von organischen Stoffen schonend befreit werden. Der Wurzelbereich darf beim Auftragen nicht befahren werden.

"Im Wurzelbereich darf **Boden nicht abgetragen** werden." Gräben, Mulden oder Baugruben sind nicht im Wurzelbereich anzulegen. Falls dies unbedingt erforderlich ist, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik ausgeführt werden. In jedem Fall müssen solche Erdbewegungen mindestens das Vierfache des Baumumfangs in 1m Höhe vom Stammfuß entfernt sein. (Beispiel: Baumdurchmesser in 1m Höhe: 20 cm => 63cm Umfang => 2,52m Abstand)

Wurzeln sind durch Schnitt zu zertrennen, und bei einem Durchmesser bis zu 2cm sind die Schnittflächen zu Glätten; bei dickeren Wurzeln sind die Schnittstellen mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Frost und Austrocknen zu schützen. Durch Art und Weise der Verfüllung ist für dauerhafte Durchlüftung und die Regenerierung beschädigter Wurzeln zu sorgen. Wenn Wurzeln in erheblichem Maße gekappt wurden ist ggf. die Krone des Baumes entsprechend auszulichten.

Bei unsicherem Boden und/oder tiefen Bodenöffnungen ist mit Spundungen zu arbeiten. Wenn Bodenöffnungen mit Wurzelverlust anstehen, ist möglichst eine Vegetationsperiode vorher ein Wurzelvorhang anzulegen. Dieser sollte einen Abstand von der Kronentraufe von mindestens dem Vierfachen des Stammumfangs in 1m Höhe haben, und den ganzen Wurzelbereich umfassen. Jedoch sollte er höchstens so tief angelegt werden, wie die Bodenöffnung erforderlich ist. Der Wurzelvorhang ist ständig feucht zu halten.

**Fundamente im Wurzelbereich** sind zu vermeiden. Falls unbedingt erforderlich, sind statt Streifenfundamenten Punktfundamente anzulegen. Geeignete Orte für solche Punktfundamente sind durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Wurzelbereiche sollten nicht ständiger Belastung ausgesetzt sein. Falls dies unvermeidlich ist, sollte die zu belastende Fläche minimiert werden. Diese Fläche sollte mit einem druckverteilenden Vlies abgedeckt und mit einem Auftrag von mindesten 20cm dränschichtgeeignetem Material geschützt werden. Als Oberstes ist eine feste Schicht aus Bohlen o.ä. aufzubringen. Die Belastung von Wurzelbereichen ist auf eine möglichst kurze Zeitspanne zu beschränken. Nach Ende des Bedarfs ist die Abdeckung zu entfernen und der Boden in Handarbeit flach aufzulockern.

Bei länger als drei Wochen andauernder Grundwasserabsenkung sind Bäume während der Vegetationsperiode genügend zu gießen, ggf. ist eine Tiefenbewässerung anzulegen.

Es sollten keine Beläge in Wurzelbereichen aufgebracht werden. Falls dies unvermeidbar ist, sollten die Beläge möglichst schonend aufgebracht werden; dabei ist der Boden wenig zu verdichten. Versiegelnde Beläge dürfen nur bis zu 30 %, offene Beläge nur bis zu 50 % des Wurzelbereichs des ausgewachsenen Baumes abdecken.

Ingenieurgeologisches Gutachten, Projekt-Nr. 241115 des Büros GHB Consult GmbH, Dipl.Geologe N. Kampik, Moosstraße 7, 82319 Starnberg, vom 07.03.2025

Das Gutachten liegt in der Gemeinde vor und kann dort auch eingesehen werden. Darüber hinaus wird es im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Webseite der Gemeinde veröffentlicht.

*Betriebsbeschreibung Althofstelle Hapberg*

Bernried, 28.07.21

## Bauvorhaben Hapberg

*ing. 30.07.21  
Bey*

Im Jahr 1957 kauften meine Großeltern Anton und Maria Schmid den Hof Hapberg und bewirtschafteten ihn mit seinen Flächen. 1973 übernahm mein Vater Anton Schmid den Hof und schon 1975 wurde der alte Stall und die Güllegrube umgebaut. 10 Jahre später wurde die Bergehalle, der sogenannte Querbau errichtet.

Um mit der Zeit zu gehen und vom Anbindestall wegzukommen und sich zu vergrößern, wurde von 1996 bis 1998 der neue Laufstall im Norden gebaut. Einzug war dann im April 1998. Meine Eltern betrieben diese Landwirtschaft als Vollerwerbsbetrieb bis zur Rente 2010. Der Hof mit seinen landwirtschaftlichen Flächen ist seit 2010 noch bis 2025 an Eugen Walser verpachtet.

2016 übergab mir mein Vater den Hof. Ich habe im Sommer 2021 meine Ausbildung als Landwirtin über Abendschule BiLa abgeschlossen und möchte nach Beendigung des Pachtverhältnisses den Hof wieder selbst bewirtschaften.

Da mein Erstberuf Hotelfachfrau ist und mir der Umgang mit Gästen sehr liegt, möchte ich den Hof auf „Ferien auf dem Bauernhof“ umstrukturieren. Derzeit umfasst der Betrieb knapp 52 Hektar, davon ca. 31,5 Hektar landwirtschaftliche Fläche, ca. 17,9 Hektar Forst und ca. 2,5 Hektar sonstige Flächen.

Da 2025 die Pacht wegfällt, aber Kosten für Brandschutz, Steuer, etc. bleiben, möchte ich vor dem Haus Pachtparzellen für Tiny Häuser errichten und auch selbst zwei Tiny Häuser als Ferienwohnungen betreiben, damit die laufenden Kosten gedeckt sind. 2025 soll dann der alte Stall für Ferienwohnungen umgebaut werden.

Da wir unseren eigenen Wald bewirtschaften, möchte ich eine Hackschnitzelheizungsanlage im Obstgarten errichten, damit das Wohnhaus, die geplanten Ferienwohnungen, sowie das Austragshaus meines Vaters damit beliefert werden. Im neuen Stall muss die Aufstallung erneuert werden. Da der Viehbestand Eugen Walser gehört, möchte ich den milchwirtschaftlichen Betrieb umstrukturieren.

Es soll eine Jungviehaufzucht mit ca. 100 Tieren im Alter von ca. 3 Monaten bis 2,5 Jahren artgerecht gehalten werden. Die innere Verkehrslage in Hapberg ist sehr gut, so dass die Rinder direkt vom Stall mit Auslauf gehalten werden können.

**All diese Vorhaben dienen den Planungen für „Ferien auf dem Bauernhof“.**

*Doris Kremser*

Doris Kremser