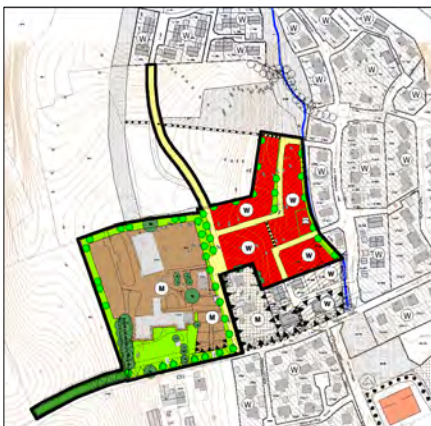


## Gemeinde Bernried am Starnberger See

### Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (Bereich nördlich der Weilheimer Straße / Hapberg)



Stand: 16.05.2024  
geändert: 25.07.2024  
redakt. ergänzt: 17.10.2024

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

1.	Anlass der Änderung	3
2.	Vorbemerkung und Verfahren, planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Regional- und Landesplanung	3
	Nachhaltige Siedlungsentwicklung	5
	Bedarfsnachweis / Innen- vor Außenentwicklung	6
3.	Derzeitige Darstellung	9
3.1	Bestehender Flächennutzungsplan	9
3.2	Luftbild mit Umgriff der 19. Änderung	10
4.	Ziele und Zwecke der 13. Flächennutzungsplanänderung	10
4.1	Topographie der Erweiterung	11
4.2	Neudarstellungen und Änderungen	11
4.3	Erschließung	12
4.4	Immissionen (Verkehrslärm Kreisstraße, Schienenlärm Bahnlinie Tutzing–Kochel)	12
4.5	Altlasten	15
4.6	Ver- und Entsorgung	15
4.7	Entwässerung und Oberflächenwasser	15
4.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	17
4.9	Denkmalpflege	17
4.10	Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen	18
5.	Flächenbilanz	18
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6.1	Karte mit den Alternativ Standorten	19
6.2	Erläuterungen zu den Alternativ Planungsstandorten	19
	- Betriebsbeschreibung Landwirtschaft mit Ferienwohnungen und Tiny Houses	24

## Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) als gesonderter Teil

## **Teil A: Städtebau**

### **1. Anlass der Änderung**

Die Gemeinde Bernried am Starnberger See plant westlich der Bahnlinie Tutzing – Kochel und nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße) aufgrund eines organischen Bedarfes ein neues Baugebiet mit 3,50 ha, wobei ein bestehender Bauernhof als Althofstelle mit Aus-tragshaus und Jungviehstall ca. 2,15 ha beträgt. Das neue Wohngebiet umfasst damit eine Bruttobaufläche von ca. 1,35 ha.

Das Gelände nördlich der Kreisstraße hat einen direkten Anschluss an die bestehenden Bauflächen der „Kapellenwiese“ und der Siedlung „Hapberg“ südlich und nördlich der Weil-heimer Straße.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der Bereich der Althofstelle bereits als gemischte Baufläche und Grünfläche dargestellt, im übrigen die geplante Wohngebietserweiterung als „Fläche für die Landwirtschaft“.

### **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 Flächen-nutzungsplan wurde bisher achtzehnmal geändert. Nachdem Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist eine Änderung des rechts-wirksamen Flächennutzungsplanes insbesondere wegen der Wohngebietserweiterung not-wendig. Derzeit läuft die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

Wegen der in den Außenbereich sich entwickelnden Fläche wird das Regelverfahren in der Bauleitplanung mit Umweltbericht angewandt.

#### **2.2 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 Grundver-sorgung u.a. mit Einkaufsmarkt und Bäckerei ist vorhanden.

Die Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde, München, hat mit Schrei-ben 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 noch auf folgendes hingewiesen:

### Karte 1 Raumstruktur

Anlage zur Siebten Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region Oberland (Zehnte Fortschreibung)

### Planungsverband Region Oberland (17)

Bad Tölz, den 03. Juni 2020

gez. Josef Niedermaier  
Landrat, Verbandsvorsitzender

#### I. Ziele der Raumordnung

##### a) Ziele des Regionalplans

- Grundzentrum  
*Zentrale Doppelorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet*

##### b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

(Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Verordnung vom 22.08.2013, geändert durch Verordnung vom 21.02.2018)

- Oberzentrum
- Mittelzentrum  
*Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet*
- Allgemeiner ländlicher Raum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion)
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde)
- Alpenraum gemäß Alpenplan, LEP 2.3.3 (Z), Anhang 3  
*Die Zonen A, B und C sowie die Seen im Alpenraum sind in einer Signatur zusammengefasst.*
- Grenze der Region

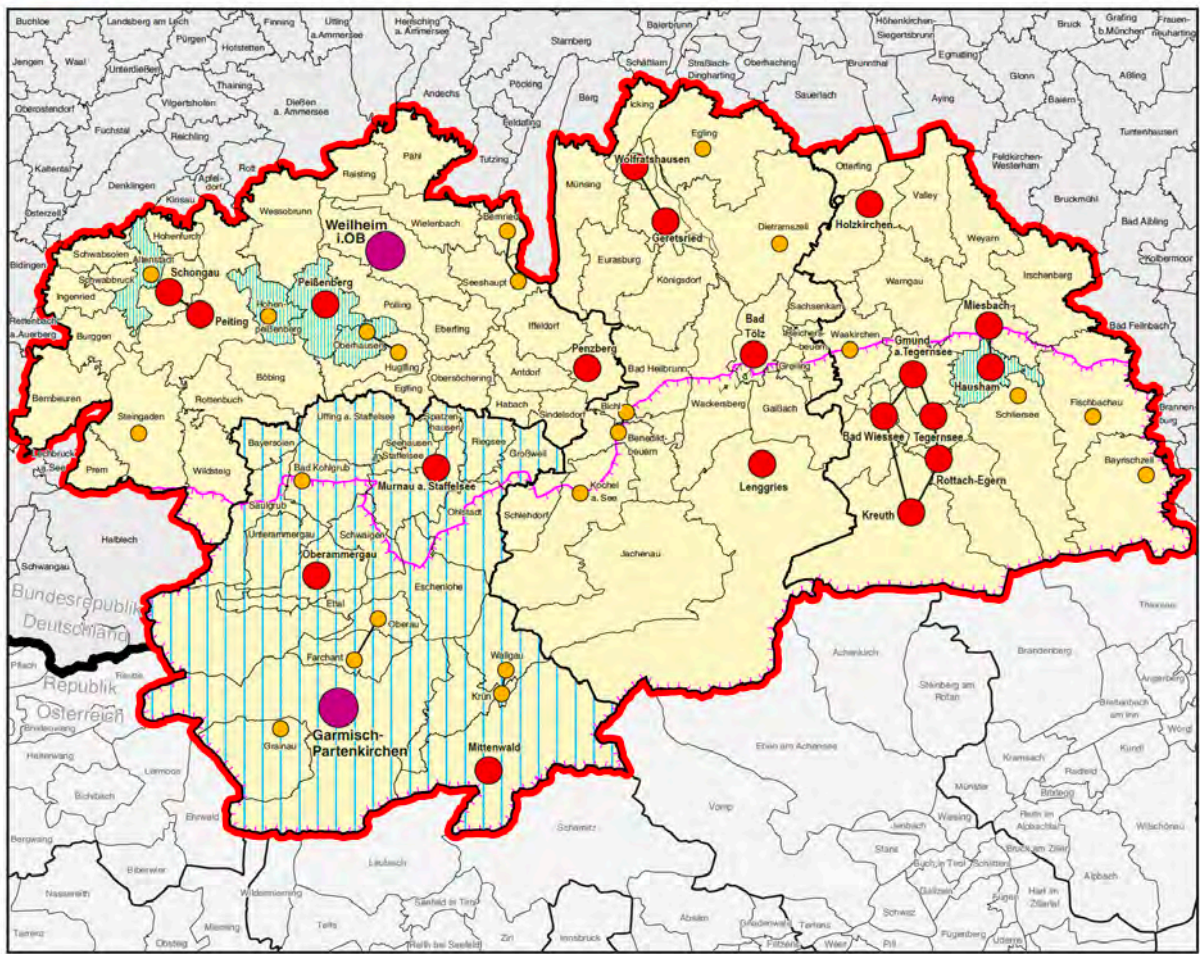
#### II. Zusätzliche Darstellungen

- Staatsgrenze
- Grenzen der kreisfreien Städte und Landkreise
- Gemeindegrenzen
- Zusammengehörige Gebietsteile

#### Maßstab 1 : 500 000

Bearbeiter: Die Regionsbeauftragte für die Region Oberland  
Kartographie: Regierung von Oberbayern, Sachgebiet 24.1  
Herausgeber: Regionaler Planungsverband Oberland  
Kartgrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)

Nachdruck und Vervielfältigung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Herausgebers.



## **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 abzuklären (vgl. Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG) Art. 6 Abs. 2 Nr. 8) abzustimmen.*

### 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).*

*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):

#### „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	EW / WE
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 Darstellung

#### 3.1 Bestehender Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernried stellt den Bereich beidseits der Straße Am Weidenbach als Wohnbaufläche dar, ebenso den Bereich südlich der Kreisstraße mit dem Weiler Hapberg mit angrenzender Siedlung.



### 3.2 Luftbild mit Umgriff der 19. Änderung



Luftbild mit Änderungsbereich; Quelle: Bayern atlas

o.M.

### 4. Ziele und Zwecke der 19. Flächennutzungsplanänderung

Entsprechend der bereits vorhandenen Flächennutzungsplanänderung wird die M-Fläche hier noch differenzierter dargestellt, im Übrigen nördlich der Wohnbebauung eine neue Wohnbaufläche (W).

Im Bereich Hapberg nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße) besteht derzeit die Landwirtschaft. Ansonsten dominiert Wohnbebauung und das großflächige Sportareal südlich der Kreisstraße.

#### Ziele der Planung

- Darstellungen der Wohnbauflächen als Erweiterung der angrenzenden Gebiete (W)
- Pufferabstand des neuen Wohngebietes (W) zum landwirtschaftlichen Betrieb in Hapberg mit Darstellung gemischter Bauflächen (M)
- Trenngrünflächen zwischen der Straße Am Weidenbach einschließlich Grabenbestand zur Ableitung von unverschmutztem Oberflächenwasser nach Norden
- Darstellung der gewünschten Fußwegebeziehungen bzw. -erweiterungen
- Darstellung der vorhandenen Gehölze (Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt)
- Darstellung der Anbauverbotszone der Kreisstraße

- Langfristig Erweiterung des Baugebietes nach Norden durch Westerweiterung der Bestandsstraße und Offenhaltung der neuen Erschließungsstraße nach Norden
- Durch interne neue Erschließungsstraße und Vermeidung von Zufahrten direkt von der Weilheimer Straße her zur Kreisstraße
- Darstellung der Neuanbindung Kreisstraße nach Norden bis zum bestehenden Wohngebiet Am Weidenbach, dadurch Entlastung der Ostanbindung Am Weidenbach vom Autoverkehr („Schleifenstraße“)
- Sicherung des gewachsenen ortsbildprägenden Umfeldes der Althofstelle
- Gestaltung der Ortseinfahrt von Bauerbach / Gut Unterholz von Westen her durch neue ortsbildprägende Baumreihe, Verkehrsberuhigung

#### **4.1 Topographie der Erweiterung**

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 soll dabei bereits mit der Erschließung des gegenständlichen Baugebietes geschaffen werden.

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

#### **4.2 Neudarstellungen und Änderungen**

Aufgrund eines organischen Bedarfes wird ein neues Baugebiet mit 3,50 ha geplant, wobei die Althofstelle des bestehenden Bauernhofes mit Austragshaus und Jungviehstall mit ca. 2,15 ha enthalten ist. Die Wohngebietserweiterung nördlich der Weilheimer Straße umfasst eine Bruttobaufläche von lediglich ca. 1,35 ha.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans stellt den Bereich der Althofstelle als gemischte Baufläche (M) dar, den Bereich nördlich der Weilheimer Straße als Wohnbaufläche (W).

Zum dörflichen Wohngebiet / Dorfgebiet / gemischte Bauflächen

Aufgrund der vorhandenen Gebäulichkeiten und der Umnutzungen wird sich nach Realisierung des Konzeptes im Bereich Althofstelle 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 aber Vorsorge getroffen, dass im Hinblick auf das Wohnen keine Intensivtierhaltungen später realisiert werden, die das innenliegende und angrenzende Wohnen später nachhaltig stören könnten.

### 4.3 Erschließung und Ortsdurchfahrtsgrenzen

Die erforderlichen Erschließungsflächen einschließlich der Straßenerweiterungen mit Fußwegbeziehungen werden gesondert dargestellt. Die Kreisstraße ist straßenrechtlich im Planbereich als freie Strecke einzuordnen und hat daher in dem betroffenen Bereich eine Bauverbotszone von 15 m. Aufgrund der Bezugsfälle im Umfeld strebt die Gemeinde aber hier im weiteren Bebauungsplanverfahren eine maßvolle Reduzierung auf 10 m an. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs zu gewährleisten, wird sowohl auf weitere Einzelzufahrten als auch auf neue Straßenanbindungen (außer des Bestandes Am Weidenbach und die westliche bestehende Anbindung) verzichtet. Die bestehenden Zufahrten zur Althofstelle bleiben unberührt.

### 4.4 Immissionen (Verkehrslärm Kreisstraße; Landwirtschaftliche Immissionen; Schienenlärm Bahnlinie Tutzing – Kochel)

#### Verkehrslärm Kreisstraße

Das Gebiet nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße WM 28) mit der Althofstelle liegt im Einflussbereich der 19. FNP-Änderung. Seit der 13. Flächennutzungsplanänderung ist zur Vorsorge für den Lärmschutz ein Abstand des östlichen Wohngebietes mit optisch wirksamer Gehölzkulisse zur Weilheimer Straße eingehalten. Das neue zurückliegende Wohngebiet wird von den Immissionen der Kreisstraße nicht mehr nennenswert beeinträchtigt.

#### Verkehrslärmimmissionen

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

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Tiny-Häuser wurden im Bebauungsplanentwurf noch folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz aufgenommen bzw. geändert:

„Die Schlafbereiche der Tiny-Häuser in der I. Baureihe an der Kreisstraße WM 28 (Weilheimer Straße) sind so anzuordnen, dass sie über die nördliche Fassade belüftet werden können. Die Außenbauteile der 8 Tiny-Häuser müssen gern. DIN 4109 Teil 1 ein gesamtes erweitertes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  von mindestens 30 dB einhalten.“

Die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind sowohl im Planteil 19. Flächennutzungsplanänderung kenntlich gemacht durch Planzeichen 15.6 der PlanZV; im Bebauungsplan „Hapberg I“ werden die Vorkehrungen dann verbindlich festgesetzt.

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau betragen die einschlägigen Orientierungswerte im Wohngebiet (W) 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts). Nach früherer Mitteilung der Unteren Immissionsschutzbehörde sind in der Bauleitplanung zum Schutz vor Verkehrslärm die Vorschriften der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) einschlägig. Diese sehen für Allgemeine Wohngebiete einzuhaltende Orientierungswerte von 55 /45 dB(A) tagsüber/nachts und für Dorfgebiete von 60 / 50 dB(A) vor. Durch den Verkehr auf der Weilheimer Straße (Kreisstraße WM 28) werden diese Werte erst ab einem Abstand von 30 m (WA nachts), 20 m (WA tagsüber) bzw. 10 m (MD tagsüber/nachts) eingehalten. Der Abstand bezieht sich jeweils auf den Fahrbahnrand. Das neue Wohngebiet hat einen Abstand von mindestens 65 m zur Kreisstraße.



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

- Verkehrsbelastung der Kreisstraße WM 28 (Stand 2015)
- 905 Kfz/ 24 Stunden, davon 29 LKW (= 3,9 %)
  - Zählstelle Nr. 81339794 (Hapberg)

#### Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft

Auf den dargestellten gemischten Bauflächen (M) im westlichen Bereich befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit derzeit knapp 200 Großvieheinheiten.

Derzeit umfasst der Betrieb eine Fläche von knapp 52 ha, davon ca. 31,5 Hektar landwirtschaftliche Fläche, ca. 17,9 ha Forst und 2,5 Hektar sonstige Flächen. Da eigener Wald bewirtschaftet wird, soll eine Hackschnitzelheizungsanlage im Obstgarten errichtet werden, damit das Wohnhaus, die geplanten Ferienwohnungen sowie das Austragshaus beliefert werden kann.

**Mit der geplanten Umstrukturierung wird dann lediglich noch eine Jungviehzucht 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.**

Der bestehende Jungviehstall ist bauordnungsrechtlich genehmigt mit den vorhandenen Abständen zu den übrigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Erweiterungen im Tierbestand sind weder geplant noch möglich. Mit Festsetzung des dörflichen Wohngebietes MD kommt den Belangen des Wohnens ohnehin verstärkte Bedeutung zu. Weitere Regelungen sind daher derzeit nicht erforderlich. Durch das neue Erschließungskonzept ist vorgesehen, besonders bei lauterer landwirtschaftlicheren Verkehren diesen von Osten hier direkt zum Jungviehstall und den Siloflächen zu führen, ggf. auch mit Zufahrt von der Westseite her. Das zusätzliche Wohnen ist im Wesentlichen nach Süden orientiert in den Bestandsgebäuden und nicht vom Wirtschaftsverkehr nennenswert beeinträchtigt. Dies gilt auch für die

Zufahrt der nördlichen Stellplätze der Wohnungen. Diese benötigen ohnehin eine übliche Baugenehmigung, bei der weitere Anforderungen und Auflagen durch das LRA WM gemacht werden können.

Das neue Betriebskonzept der neuen Betreiberin ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

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

Der Umgriff der 19. FNP-Änderung wird um den landwirtschaftlichen Betrieb einschließlich Austragshaus erweitert und als Gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und als Sonstige (Abstands-) Grünfläche dargestellt. Damit wird klargestellt, dass der Umgriff einschließlich Aussiedlerhof den Charakter einer gemischten Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes hat mit einem erhöhten Anspruch gegen eine heranrückende Wohnbebauung. Durch die Darstellung der vorhandenen Wohnhäuser östlich der bestehenden Straße wird ebenfalls die Prägung als gemischte Baufläche im Sinne eines Dorfgebietes klargestellt. Damit wird der Schutzanspruch gegen den seit langer Zeit ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb nicht erhöht und dessen Belange nach Betriebsweiterführung und Vergrößerung angemessen berücksichtigt.

Mit Darstellung einer Baufläche im östlichen Bereich und als Übergang zur östlichen Bestandsbebauung soll eine Puffernutzung in Form von Tiny Houses verwirklicht werden.

Die westliche Hauszeile Fl.Nrn. 648/3 und 648/4 östlich der Erschließungsstraße wurde in der früheren 13. Änderung mit der Nutzungsbeschränkung mit dem Planzeichen 15.6 der Planzeichenverordnung umgrenzt und als „Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet.

Im bestehenden östlich angrenzenden Bebauungsplan wurde damals planungsrechtlich ausreichend Vorsorge getroffen, dass zum einen die Wohnnutzung im Grundsatz nicht relevant verdichtet werden kann und die großzügige Grundstücksstruktur erhalten bleibt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienstgebäude Schongau, hat im Schreiben vom 10.07.2024 auf folgendes hingewiesen:

*Aus landwirtschaftlicher Sicht wird dem Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden.*

*Durch diese Planung gehen ca. 1,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren, die der Erzeugung von Nahrungsmitteln dienen. Als Träger öffentlicher Belange für die Belange der Landwirtschaft sehen wir den hohen Verbrauch an landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Region zunehmend mit Sorge.*

*Wir begrüßen die geplante Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes in Haperg 1, 82347 Bernried am Starnberger See im Bereich der Diversifizierung Urlaub auf dem Bauernhof.*

#### Schienenlärm Bahnlinie Tutzing – Kochel

Der Abstand Wohngebiet – Bahnlinie beträgt rd. 270 m mit dazwischen liegender Topographie und Wohngebieten.

#### **4.5 Altlasten**

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

Im Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB hat das Landratsamt Weilheim, Untere Bodenschutzbehörde mit Schreiben vom 19.06.2024 mitgeteilt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die von der Änderung umfassten Grundstücke/Flurnummern derzeit nicht im Altlastenkataster (vgl. Art. 3 Bayerisches Bodenschutzgesetz), Stand: 19.06.2024, eingetragen sind. Ferner sind dort keine Informationen bekannt, dass sich auf den betreffenden Flurnummern Altlasten befinden. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist deshalb nichts weiter zu veranlassen.

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Netz der E.ON Bayern AG gesichert. Durch die Baugebietserweiterung darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der E.ON Bayern AG nicht beeinträchtigt werden. Ob ein neuer Trafo erforderlich ist, soll im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren geklärt werden.

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Bernried sichergestellt.

Anschluss an die Erdgasleitung ist möglich.

Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

#### **4.7 Entwässerung und Oberflächenwasser, Grundwasser, Gewässer**

##### Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Es ist darauf zu achten, dass bei baulichen Erweiterungen das vom AZV Starnberger See zugewiesene Abwasserkontingent eingehalten wird.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen 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 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.

Die Schmutzwasserableitung des Bebauungsplangebiet wird über die Ortskanäle zum Ringkanal abgeleitet. Für die hydraulische Überprüfung der Schmutzwasserkanäle wird das Formblatt „Eingabedaten für die Hydraulische Berechnung“ benötigt. Erst mit diesen Daten kann eine Aussage zur hydraulischen Auslastung der Schmutzwasserkanäle getroffen werden.

### Wasserwirtschaftliche Hinweise/ Versickerung von Regenwasser

Das unverschmutzte Oberflächenwasser soll – vorbehaltlich der nachfolgenden Baugrunduntersuchung – breitflächig versickert werden, bzw. das Wasser soll gepuffert, gespeichert und schrittweise abgeleitet werden in Richtung Grünzug / Graben an der Straße „Am Weidenbach“. Hierzu sollen die Trenngrünflächen als breitflächige Sickermulden ausgebildet werden. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans ist die Oberflächenentwässerung noch präziser herauszuarbeiten.

### 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.

Im Zuge des Wasserrechtsverfahrens zur Grundwasserentnahme aus den Brunnen 1 und 3 Bernried wurde das festgesetzte Wasserschutzgebiet bereits früher überprüft. Die Überprüfung ergab, dass das festgesetzte Wasserschutzgebiet den heutigen Anforderungen entspricht und derzeit keine Anpassungen erfolgen müssen.

### Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der FNP-Änderung/ Bebauungsplan 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.

### Lage zu Gewässern

Mit Ausnahme des östlichen Entwässerungsgrabens sind keine Gewässer im oder in der Nähe des Plangebietes vorhanden.

Der in der Planzeichnung unter 1.8 dargestellte Graben für die Ableitung von Regenwasser und die unter 1.9 aufgeführten Flächen zur Versickerung sind in der Eigentums- und Unterhaltungspflicht der Gemeinde Bernried. Hier werden im Bebauungsplan Hapberg I Unterhaltungsflächen am Rand freigehalten.

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.

Für das Planungsgebiet wird durch ein Fachbüro 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 durchgeführt, ggf. In Anbetracht des wassersensiblen Be-



reichs auch für 50- bzw. 100-jährliche Ereignisse hinsichtlich geänderter Abflussverhältnisse.

Aufgrund der Topographie ist ggf. bei der geplanten Bebauung mit wild abfließendem Wasser außerhalb (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

Im früheren 13. Änderungsverfahren §§ 3(2) und 4(2) BauGB hat das zuständige Wasserwirtschaftsamt die Problematik wie folgt erläutert:

*Nach dem Hinweis der Fachbehörde liegt nach dem Kartenmaterial des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim die 13. Änderung des FNP nicht in dem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet WM-VR-04 liegt. Insofern ist der anders lautende Hinweis der Höheren Landesplanungsbehörde vom 27.03.2013 gegenstandslos. Nach den Informationen des WWA WM weist daher die in Regionalplänen nur gebietsscharfe Ausweisung im Maßstab 1 : 100.000 eine gewisse Unschärfe in den Randbereichen der Vorrang- und Ausschlussgebiete auf. Daher wurden bei der Festlegung dieser Vorranggebiete die Siedlungsbereiche im Regionalplan ausgespart.*

#### **4.8 Eingriffs- Ausgleichsbilanz**

Bei Anwendung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch wird auf die Ausführungen des Umweltberichtes der Begründung der Flächennutzungsplanänderung i.V. mit dem Bebauungsplan „Hapberg I“ verwiesen. Ein genauer Nachweis wird beim nachfolgend aufzustellenden Bebauungsplan „Hapberg I“ erbracht.

#### **4.9 Belange des Denkmalschutzes**

Das Planungsgebiet der 19. Flächennutzungsplanänderung 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.

#### 4.10 Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen

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 verwiesen!

#### 5. Flächenbilanz



Netto-Wohnbauand	9.852 qm
Gemischte Bauflächen	14.300 qm
Sonstige Grünflächen (Ostrand/ Graben)	1.100 qm
Sonstiges Grün Hofstelle	5.654 qm
Ausgleichsfläche intern	1.392 qm
Spielplatz öffentlich	452 qm
Öffentliche Straßenfläche	2.940 qm
Nordanbindung	1.055 qm

---

Gesamtumfang 19. Flächennutzungsplanänderung 36.745 qm

**Teil B: Umweltbericht** (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) gesonderter Teil

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

### 6.1 Karte mit den Alternativ Standorten



flächig grün gepunktet: Landschaftsschutzgebiet

rot eingefärbt: Biotope

weiße Zahlen: untersuchte Alternativ Standorte 1 bis 7

0: bereits mit MU-Bebauungsplan geregelt und weitgehend vergeben

### 6.2 Erläuterungen zu den Alternativ Planungsstandorten

In Bernried besteht eine nachhaltige Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude sowohl von der einheimischen Bevölkerung als auch von Auswärtigen. Die Gemeinde bemüht sich deshalb an verschiedenen Stellen im Gemeindegebiet, Wohnbauland auszuweisen. An der vorliegenden Stelle nördlich der Weilheimer Straße kann das Vorhaben mit relativ geringen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und abseits des Starnberger Sees

durchgeführt werden. Dabei wird die großflächige Althofstelle in das Planungskonzept einbezogen und im Sinne einer nachhaltigen Innenentwicklung aktiviert. Hier können durch den Umbau der bestehenden großmaßstäblichen Bausubstanz des alten Hofes neue Wohnungen geschaffen werden, ohne nennenswerte neue Flächen zu versiegeln, die erforderlichen Stellplätze müssen natürlich zusätzlich errichtet werden. Neben einigen Ferienwohnungen werden durch die Errichtung von Tiny Houses vorhandene Bauflächen aktiviert. Darüber hinaus wird östlich der Althofstelle und nördlich des bestehenden Wohngebietes in direktem Anschluss ein neues Wohngebiet mit verdichteten Einfamilienhäusern und maßstäblichen Geschosswohnungen geschaffen.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Erweiterung von bestehenden Baugebieten. Die vorhandene Erschließung kann genutzt und sinnvoll erweitert werden. Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bisherigen rechtswirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gültig. Die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind dann nicht zu erwarten.

Zur Prüfung von Alternativstandorten wurde der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Bernried herangezogen, das bayerische Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau sowie ein aktuelles Luftbild.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm macht für Bernried keine Differenzierungen, da das gesamte Gemeindegebiet einschließlich aller Ortsteile in einem Schwerpunktgebiet für den Naturschutz liegt.

Bei der Standortuntersuchung wird das großräumige Gebiet zunächst untersucht anhand von Kriterien, die eine Ausweisung eines neuen Wohngebietes grundsätzlich ausschließen. Dies sind:

- A. Naturschutzgebiete nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG, Natura-2000-Schutzgebiete nach § 32 BNatSchG sowie Biotop und nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Eine Bebauung dieser Gebiete widerspricht dem Schutzzweck.
- B. Wald: Standorte im Wald werden grundsätzlich ausgeschlossen (schon wegen des hohen Ausgleichsfaktors).

Es verbleiben im Gemeindegebiet 7 Standorte, die als mögliches neues Wohngebiet diskutiert wurden (Karte zu den Standorten: Siehe Anlage 1):

#### **Standort 1 – westlich Baugebiet Kapellenwiese IIIb**

- Die Fläche liegt in der Nachbarschaft einer vorhandenen bzw. mit Bebauungsplan bereits festgesetzten Wohnbebauung.
- Sie ragt spornartig in die freie Landschaft im Übergang zur kleinstrukturierten Landschaft.
- Die Erschließung müsste über die bereits jetzt erheblich belastete Straße am Weidenbach und durch bereits bebaute Wohngebiete erfolgen.

- Der Gemeinderat hat deshalb nach ersten Überlegungen weitere Planungen dort abgelehnt und gibt der langfristigen Entwicklung von der Weilheimer Straße von Süden her den Vorrang für eine organische Ortsandabrundung.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen.

### **Standort 2** - westlich Baugebiet Kapellenweise II

- Langfristig ist die Fläche eine potentielle Erweiterungsmöglichkeit.
- Allerdings müssen hier die Belange der Naherholung („Schlittenberg“) und des ansteigenden Geländes besonders berücksichtigt werden.
- Auch die Erschließung müsste über die bereits jetzt erheblich belastete Straße am Weidenbach und durch bereits bebaute Wohngebiete erfolgen, was aber noch zumutbar sein dürfte.
- Die langfristige Erweiterung der Wohnbebauung stellt eine sinnvolle Ortsabrundung dar.
- Im Norden grenzen Biotope an; im Westen der wichtige „Schlittenberg“.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten.

### **Standort 3** – westlich von Hapberg nördlich der Weilheimer Straße

- Die Grundstücke gehören zu einem landwirtschaftlichen Betrieb, der den landwirtschaftlichen Betrieb umstellen und auf eine breitere Basis auch durch Ferien auf dem Bauernhof, zusammen mit kleinteiligen Tiny Houses stellen will.
- Die hofnahen Flächen zur Sicherung seiner Existenz sollen aber (eingeschränkt) weiter zur Verfügung stehen.
- Die Aktivierung der Althofstelle reduziert die Inanspruchnahme der umgebenden kleinstrukturierten freien Landschaft.
- Die Entwicklung unterstützt die vorrangige Innenentwicklung und sparsame Verwendung von Bauland.
- Landwirtschaftliche Nutzung und Wohnnutzung müssen aber aufeinander abgestimmt werden und gegenseitig Rücksicht nehmen
- Das östlich davon gelegene Baugebiet schließt direkt an eine vorhandene Wohnbebauung nördlich der Weilheimer Straße an.
- Das Areal kann von der Weilheimer Straße und der Straße Am Weidenbach sinnvoll erschlossen werden.
- Es kann nach Norden längerfristig günstig erweitert werden.
- Das Gebiet bietet sich bei langfristiger aufgestellter Ortsplanung mit großflächigen Erweiterungsmöglichkeiten für die städtebauliche Entwicklung an ggf. mit Gesamt-Ringschluss zur Straße Am Weidenbach.
- Der Bereich liegt nah zum Bahnhof, zu Sportstätten und zu den Einkaufsmöglichkeiten (Wochenmarkt am Sportplatz).

- Die bauliche Entwicklung liegt abgesetzt vom Starnberger See und von den Schutzgebieten.

#### **Standort 4 – westlich vom Gewerbe- / MU-Gebiet**

- Das Baugebiet müsste wohl eine separate Erschließung von der Staatsstraße her erhalten. Hierzu wurde eine Vorplanung vom Büro OSS erstellt, die eine innerörtliche Sammelstraße von der Weilheimer Straße zur Seeshaupter Straße vorschlägt.
- Diese Trasse würde die fehlende Verbindung westlich der Bahn ermöglichen, die ebenerdige Bahnquerung vermeiden und das innerörtliche Verkehrsnetz beim schützenswerten Wohnen entlasten.
- Ggf. wäre alternativ oder zusätzlich ein Anschluss an die bestehenden GE- und MU-Gebiete im Osten möglich, jedoch erscheint die Straßensituation grenzwertig mit einem Anschluss des großflächigen GE-Gebietes an die Staatsstraße.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen.

#### **Standort 5 – westlich vom Sportgelände**

- Das Gelände liegt abgesetzt von baulichen Entwicklungen im Außenbereich, was zu unwirtschaftlichen Aufwendungen hinsichtlich Straße und Kanal führt.
- Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind die Flächen westlich des Sportgeländes für eine Wohnbebauung momentan ungeeignet (Entwicklungspotential Sport!).
- Der Bereich ist mit den Sportanlagen als zusammenhängende Grünfläche geprägt, die mit einem ausgeprägten Gehölzrand in die freie Landschaft übergeht.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen.

#### **Standort 6 – südlich Hapberg und Weilheimer Straße**

- Das Gelände schließt an den Weiler Hapberg an und setzt sich nach Süden fort.
- Das Gebiet ist vom Orts- und Landschaftsbild recht exponiert.
- Das Gelände ist topographisch problematisch bewegt, liegt nicht mehr im Siedlungszusammenhang.
- Die Erschließung muss gesondert geführt werden, was auch hier zu hohen Aufwendungen hinsichtlich Straße und Kanal führt.
- Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen sind die Flächen südlich des Weilers für eine Wohnbebauung geeignet allerdings muss hier verstärkt Rücksicht auf die Landwirtschaft genommen werden, sofern noch aktive Betriebe ansässig sind.
- Der Bereich ist mit den Sportanlagen als zusammenhängende Grünfläche geprägt, die mit einem ausgeprägten Gehölzrand in die freie Landschaft übergeht.
- Der Standort liegt außerhalb von Schutzgebieten und Biotopen.

#### **Standort 7 – südlich Baugebiet Tratteile**

- Das Gebiet ist vom Orts- und Landschaftsbild sehr exponiert, dem Starnberger See zugewandt.
- Das Gelände ist topographisch problematisch bewegt, liegt nicht mehr im Siedlungszusammenhang, und ist nicht erweiterungsfähig.
- Die Lage zwischen der belasteten Staatsstraße und der Bahnlinie ist aus Gründen des Immissionsschutzes ungeeignet (§ 50 BImmschG).
- Das Gelände grenzt direkt an das Landschaftsschutzgebiet an.

#### **Standort 8 – südlicher Reitweg**

- Das Gebiet liegt in einem Bereich, der durch Bebauungsplan eine Bebauung ausschließt.
- Die Fläche muss insgesamt über ruhige Wohnstraßen erschlossen werden mit den bekannten Belastungen für die Anlieger.
- Das Grundstück ist in Privatbesitz und steht nicht zur Verfügung.
- Diese Fläche ragt spornartig in den Außenbereich.
- Das Gebiet ist auf drei Seiten von Landschaftsschutzgebiet umschlossen, ragt in das Landschaftsschutzgebiet hinein und liegt daher auch nicht mehr im Siedlungszusammenhang.

#### **Abschließende Abwägung für die Standortwahl**

Die Gemeinde Bernried hat sich zum Ziel gesetzt, Wohnbauland auch zu bezahlbaren Grundstückspreisen mit dem Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und kostengünstiges Bauen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) insbesondere auch für Einheimische bereitzustellen. Hier ist derzeit ein ausgeprägter Bedarf vorhanden. Dieses Anliegen soll bei der vorliegenden 19. Flächennutzungsplanänderung (bzw. dem Bauleitplanverfahren) umgesetzt werden.

Der Standort 2 westlich des Baugebietes Kapellenwiese II wäre zwar städtebaulich grundsätzlich auch möglich, doch kann die Erschließung dieses Standortes kurzfristig nicht erreicht werden.

Daher hat sich die Gemeinde für den Standort 3 (Hapberg I) entschieden, und stellt den Standort 2 derzeit noch zurück.

Der Standort 3 „Hapberg I“ ist aufgrund der Kriterien Anbindung an eine vorhandene Bebauung, Berücksichtigung der vorhandenen Außenbereichsbebauung und Aktivierung der Althofstelle im Gebiet selbst, kostengünstige Erschließung mit der Option der Verknüpfung mit einer Hauptverkehrsstraße, Nähe zur vorhandenen Infrastruktur, städtebauliche Entwicklungsfähigkeit, Berücksichtigung der Schutzgebiete und Belastbarkeit der Schutzgüter aus den oben genannten Gründen städtebaulich und landschaftsplanerisch am besten für die geplante Siedlungsentwicklung geeignet.

## Betriebsbeschreibung Althofstelle Hapberg

Bernried, 28.07.21

### Bauvorhaben Hapberg

ing. 30.07.21  
Beig

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