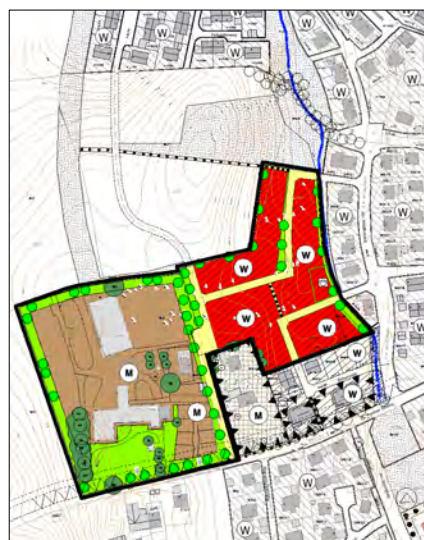


Gemeinde Bernried am Starnberger See

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



Stand: 16.05.2024

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
3.	Derzeitige Darstellung	4
3.1	Bestehender Flächennutzungsplan	4
3.2	Luftbild mit Umgriff der 19. Änderung	4
4.	Ziele und Zwecke der 13. Flächennutzungsplanänderung	5
4.1	Topographie der Erweiterung	5
4.2	Neudarstellungen und Änderungen	5
4.3	Erschließung	6
4.4	Immissionen (Verkehrslärm Kreisstraße, Schienenlärm Bahnlinie Tutzing–Kochel)	6
4.5	Altlasten	8
4.6	Ver- und Entsorgung	8
4.7	Entwässerung und Oberflächenwasser	8
4.8	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	9
4.9	Denkmalpflege	10
4.10	Nutzung angrenzender Landwirtschaftsflächen	10
5.	Flächenbilanz	11
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
	Karte mit den Alternativ Standorten	12

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) gesonderter Teil im Rahmen des Bebauungsplans „Hapberg I“

<i>Anlage zur Begründung der 19. Änderung Flächennutzungsplan (Alternativ-Standortkarte)</i>	12
--	----

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 Weilheimer 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 ent-wickeln sind, ist eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes insbesondere wegen der Wohngebietsentwicklung notwendig.

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 nicht verzeichnet.

Allerdings hat der Ort einen Bahnanschluss und ist auch straßenmäßig 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.

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
- Sicherung des gewachsenen ortsbildprägenden Umfeldes der Althofstelle

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 einschließlich des Ringschlusses der Wohnstraße.

Nach Westen hin nördlich des Hofes wird sinnvollerweise eine lockere, parkartige Ortsrandeingrünung sinnvoll sein.

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).

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 Einzelnzufahrten als auch auf neue Straßenanbindungen (außer des Bestandes Am Weidenbach und die westliche bestehende Anbindung) verzichtet. Die bestehenden Zufahrten zur Althofstelle bleiben unberührt.

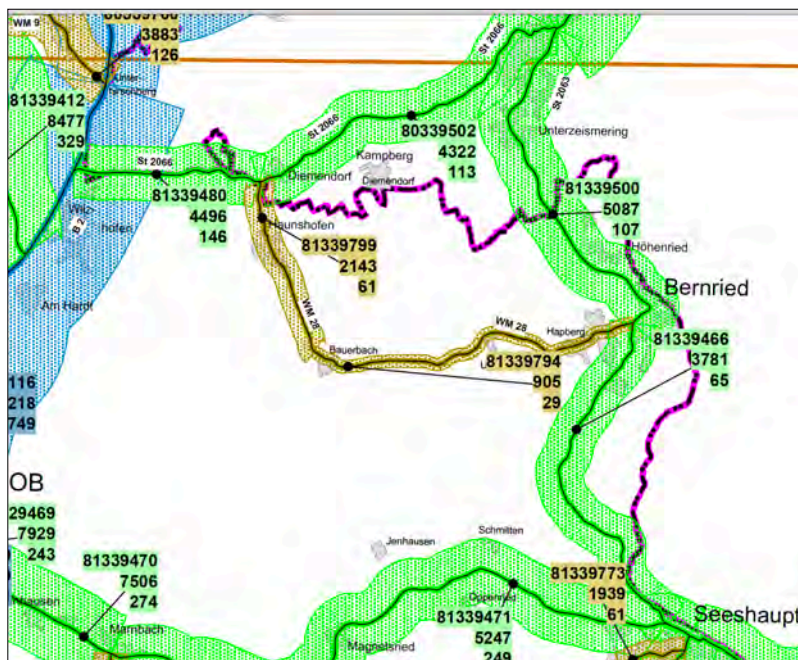
4.4 Immissionen (Verkehrslärm Kreisstraße; Landwirtschaftliche Immissionen; Schienenlärm Bahnlinie Tutzing – Kochel)

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 zurückliegende neue Wohngebiet wird von den Immissionen der Kreisstraße nicht mehr nennenswert beeinträchtigt.

Verkehrslärm

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



Kartenquelle: Staatliches Bauamt Weilheim - o.M.-

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

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.

Landwirtschaftliche Immissionen

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

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.

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.

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 zugeteilte 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 Wohngebietsflächen werden in den Ringkanal entwässert. Der Anschluss an den Ringkanal ist gesichert; dieser ist hydraulisch ausreichend aufnahmefähig.

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.

Aufgrund der Topographie ist ggf. bei der geplanten Bebauung mit wild abfließendem Wasser außerhalb (Fremdeinzugsgebiet) zu rechnen. Allerdings sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass belastende 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 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.

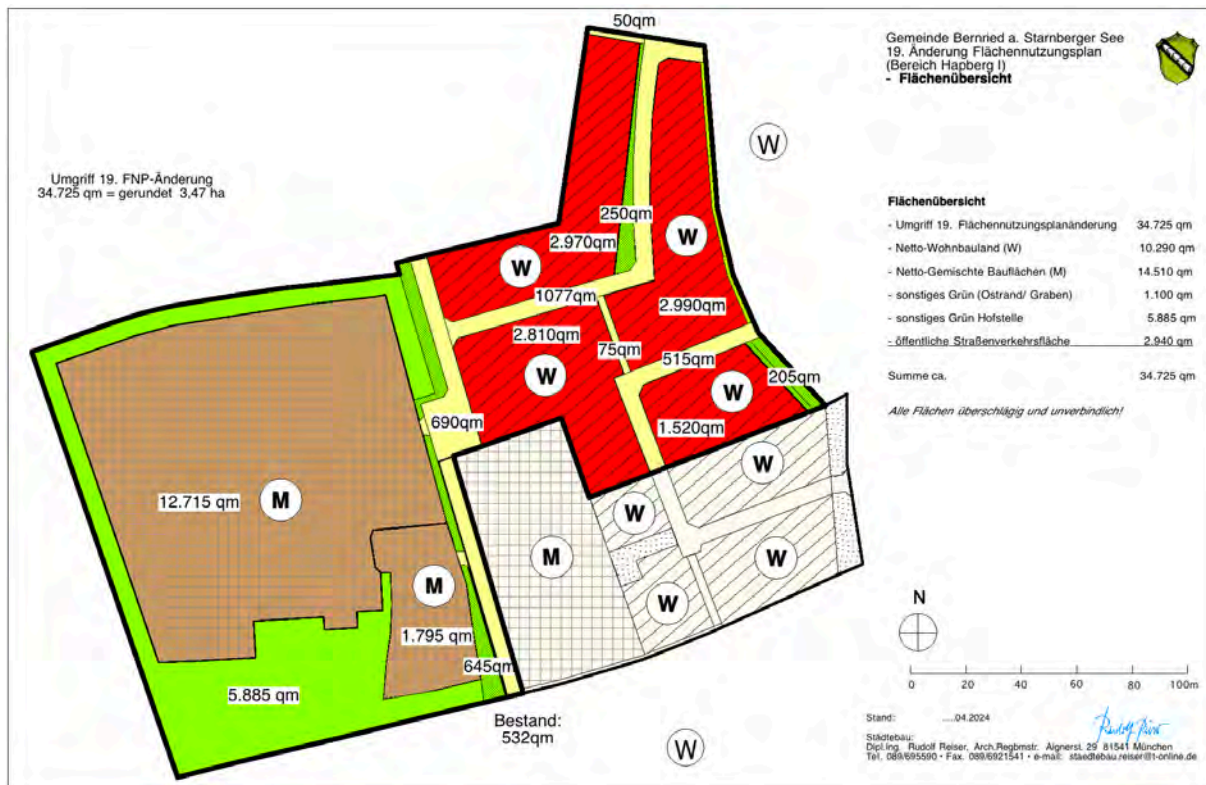
Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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-Wohnbauland	10.290 qm
Gemischte Bauflächen	14.510 qm
Sonstige Grünflächen (Ostrand/ Graben)	1.100 qm
Sonstiges Grün Hofstelle	5.885 qm
Öffentliche Straßenfläche	2.940 qm
Gesamtumgriff 19. Flächennutzungsplanänderung	34.725 qm

Teil B: Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
gesonderter Teil im Rahmen des Bebauungsplans „Hapberg I“

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

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. Alternative Planungsmöglichkeiten

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 BImSchG).
- 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 Eigentumbildung 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.