

Gemeinde Bergen
Landkreis Traunstein



Bebauungsplan „Enthal - Bernhaupten“

Erweiterung

im Verfahren nach § 13a BauGB

Begründung

einschließlich artenschutzrechtlicher Betrachtung

Entwurf

Bearbeitung:

BEGS Architekten
Ingenieure

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Lisa Heigenhauser, M.Sc. Geografie

Datum: 10.06.2026

Projekt: 24100

Marienstr. 3
83278 Traunstein
Tel. +49/(0)861/98987-0
info@begs-gmbh.de
www.begs-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	I
1. Anlass und Erforderlichkeit	1
2. Verfahren.....	1
3. Geltungsbereich und Lage im Raum.....	1
4. Ausgangssituation	2
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
4.2 Bestand	4
5. Festsetzungen	7
6. Auswirkungen der Planung	8
7. Artenschutzrecht.....	8

1. Anlass und Erforderlichkeit

Für den Ortsteil Bernhaupten liegen der Gemeinde mehrere Bauanfragen vor, die einen erhöhten Planungsbedarf aufzeigen. Derzeit erfolgt die Bewertung von Bauvorhaben durch eine Ortsabrundungssatzung gemäß § 34 BauGB. Diese Regelung bietet jedoch nicht ausreichend Spielraum, um der wachsenden Nachfrage nach Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen gerecht zu werden.

Um den baulichen Entwicklungspotenzialen im südlichen Ortsteil Bernhaupten im Sinne der Nachverdichtung Rechnung zu tragen, hat sich die Gemeinde dazu entschieden, den nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Enthal – Bernhaupten zu erweitern. Dieser ersetzt die rechtskräftige Ortsabrundungssatzung. Dieses Vorgehen hat eine geordnete städtebauliche Entwicklung zum Ziel.

Da es sich um eine Maßnahme der Innentwicklung handelt, erfolgt die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Das Vorhaben entspricht den planerischen Vorstellungen der Gemeinde sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert, da es sich beim geplanten Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Darüber hinaus liegen die übrigen Voraussetzungen des § 13a BauGB ebenfalls vor:

- die Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m²,
- durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben begründet, das UVP pflichtig ist,
- es besteht kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung von Natura2000 Gebieten,
- es besteht kein Anhaltspunkt dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Die natur- und artenschutzrechtlichen Belange sind dennoch zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Geltungsbereich und Lage im Raum

Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Bernhaupten. Es handelt es sich um ein überwiegend bebautes Wohngebiet westlich der Kreisstraße TS 6. Im Süden, Osten und Westen grenzt der Siedlungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Richtung Norden schließt der bebaute Bereich des Ortsteils Bernhaupten an.

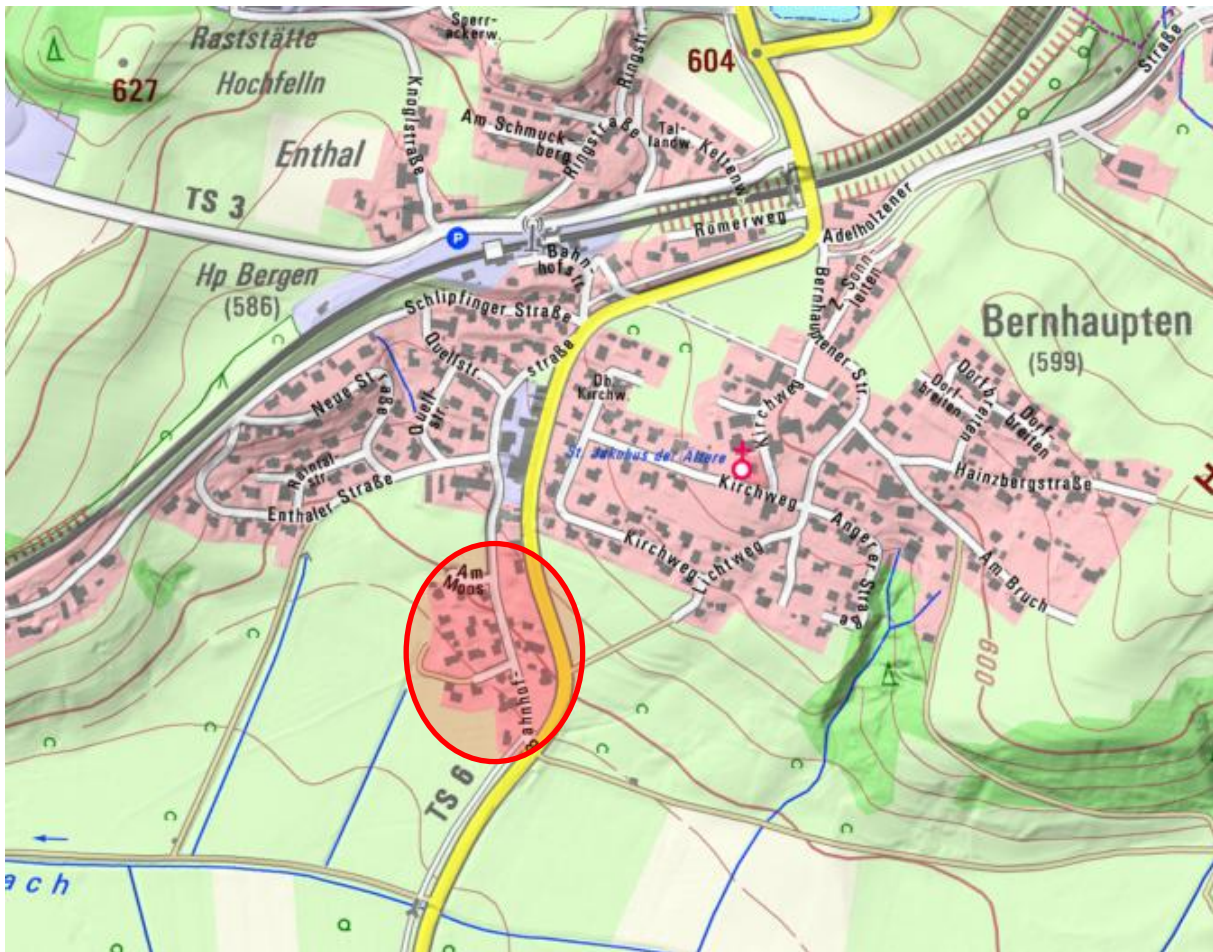


Abb. 1 Übersichtslageplan mit Kennzeichnung des Planungsgebiets (rot)
Quelle: BayernAtlas

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,1 ha Fläche. Dabei handelt es sich überwiegend um bereits bebaute Siedlungsbereiche mit ortstypischen Einzel- und Doppelhäusern und klassischen Hausgärten. Im Südosten befinden sich zwei unbebaute Grundstücke, die eine ausgeprägte Grünstruktur darstellen.

4. Ausgangssituation

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bauplanungsrechtlich ist der Geltungsbereich durch eine Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1997 überplant. Bauvorhaben in diesem Bereich sind demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.



Abb. 2 Ortsabrundungssatzung für das Gebiet Enthal Süd (1997), Urfassung, rot eingetragene Erweiterungen
Quelle: Gemeinde Bergen

Die Satzung wurde 2 mal in Richtung Norden erweitert.

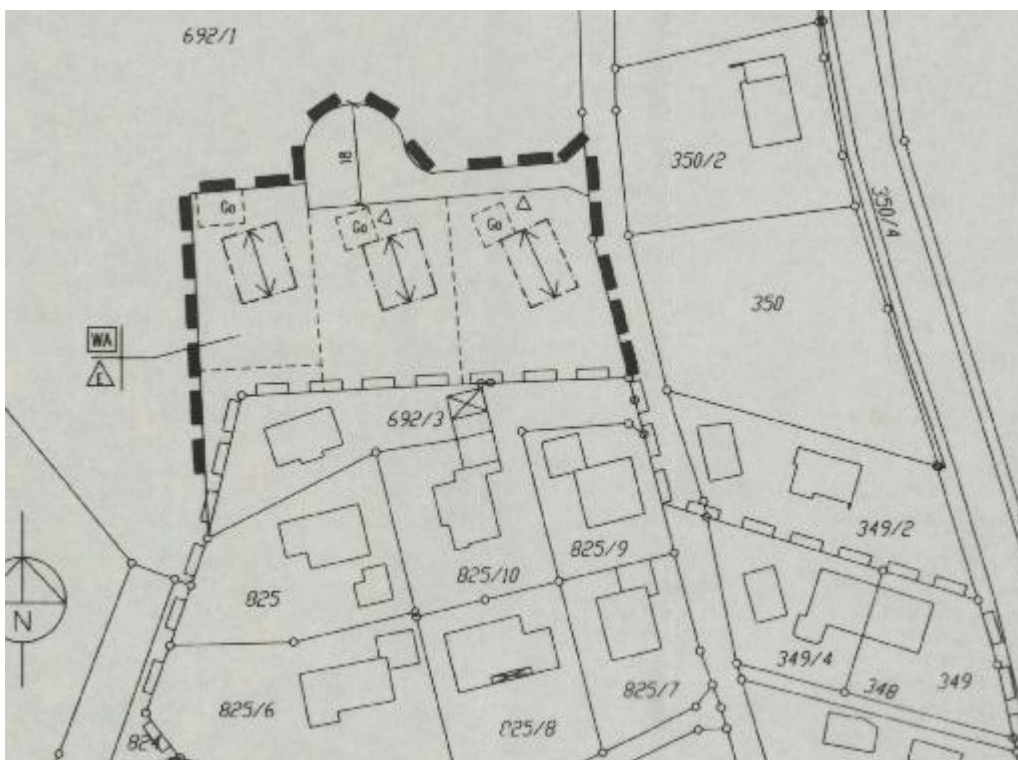


Abb. 3 Ortsabrundungssatzung für das Gebiet Enthal Süd (2007), 2. Änderung
Quelle: Gemeinde Bergen

Mit der vorliegenden Bebauungsplanerweiterung wird das gesamte Gebiet in den nördlich anschließenden Bebauungsplan Enthal – Bernhaupten einbezogen. Dieser setzt im Anschluss an den überplanten Bereich ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Dieser Bebauungsplan umfasst ein großes Gebiet und wurde seit der Urfassung im Jahr 1971 mehr als 70 mal geändert.

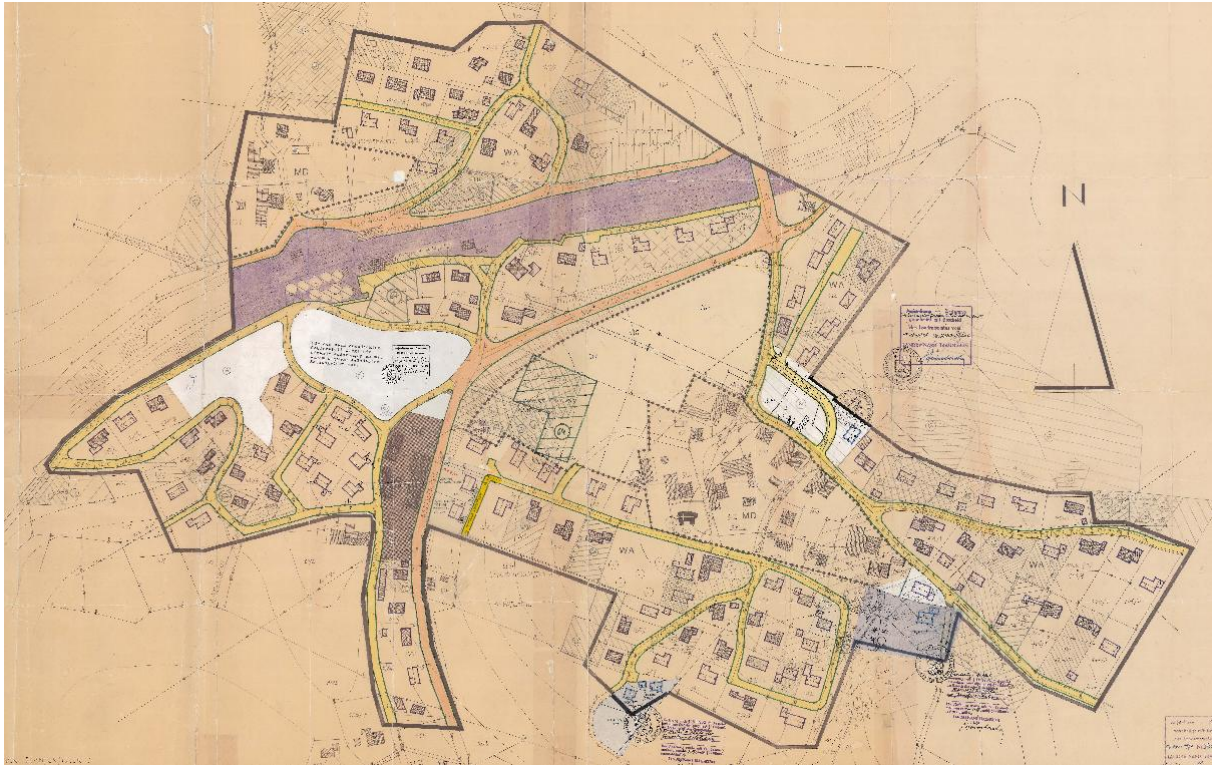


Abb. 4 Bebauungsplan „Enthal-Bernhaupten“ Urfassung 1971
Quelle: Gemeinde Bergen

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1987 ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

4.2 Bestand

Topografie

Im Geltungsbereich steigt das Gelände von ca. 541,50 m ü.NHN im Südwesten auf bis zu 554,00 m ü.NHN im Nordosten an. Im Durchschnitt entspricht der Geländeunterschied einer Steigung von ca. 15 %.



Abb. 5 Topographische Situation, Höhenlinien mit Äquidistanz 1 m
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Erschließung und technische Infrastruktur

Sowohl die verkehrstechnische als auch die technische Erschließung ist über die Kreisstraße TS 6 und die angrenzenden Gemeindestraßen „gesichert“. Der durch die Nachverdichtung mögliche Mehrbedarf kann nach derzeitiger Einschätzung bereitgestellt werden.

Denkmale

Entsprechend der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege BLfD sind im Planungsgebiet keine Bau- und Bodendenkmale verzeichnet (Bayerischer Denkmal-Atlas, Online-Abfrage vom 27.11.2024).

Bodendenkmale sind mind. 350 m entfernt (D-1-8141-0207) untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Jakobus in Bernhaupten und ihres Vorgängerbaus). Das nächstgelegene Baudenkmal ist ebenfalls mind. 350 m entfernt (D-1-89-113-35 Kath. Filialkirche St. Jakobus, flach gedecktes Langhaus, 12. Jh., Chor und Sakristei spätgotisch, Anfang 15. Jh., Turm 1669; mit Ausstattung; Kirchhofummauerung, Klaubsteine, verputzt, mit Pultdachabdeckung, 17./18. Jh.). Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Schutzgebiete und Biotope

Weder innerhalb noch im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets (> 1,7 km entfernt) sind nationale oder internationale Schutzgebiete verzeichnet (Online-Abfrage Umweltatlas vom 13.11.2024).

Die nächstgelegenen Biotopflächen befinden sich ca. 50 m entfernt, südlich des überplanten Bereichs. Dabei handelt es sich um Bach- und Grabenränder nördlich und östlich des Bergener Moses (Nr. 8141-0128).

Fließgewässer und Hochwasser

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der ca. 200 m entfernte Schlagbach, der bei Freiemoos in den Bergener Bach übergeht.

Entsprechend dem Umweltatlas befindet sich der Änderungsbereich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Hochwassergefahrenflächen sind für den Bereich nicht verzeichnet (Onlineabfrage vom 27.11.2024).

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Beeinträchtigungen durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohe Wasserabflüsse in sonst trockenen Tälern und zeitweise hoch anstehendes Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann für diesen Bereich nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

In der Hinweiskarte für hohe Grundwasserstände des LfU liegt der Geltungsbereich, wie fast das gesamte Gemeindegebiet, in einem potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenen Gebiet. Nähere Angaben liegen jedoch nicht vor. Angaben zu wild abfließendem Oberflächenwasser liegen für das Planungsgebiet nicht vor, können aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bebauungsplan wird vorsorglich auf eine hochwassersichere Bauweise hingewiesen und Geländeänderungen, die wildabfließendes Wasser negativ beeinflussen, untersagt.

Aus der Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut des LfU ist ersichtlich, dass Starkregen insbesondere über die Straßen abfließt.

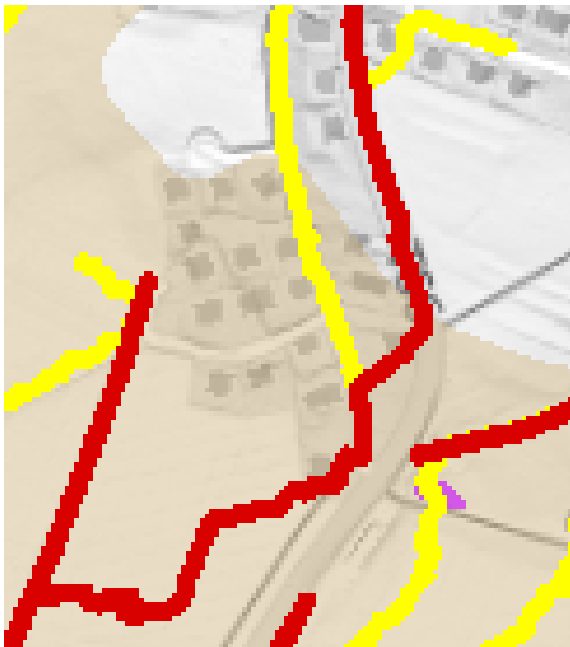


Abb. 6 Hinweiskarte Oberflächenwasser und Sturzflut
Quelle: LfU Bayern

Umgang mit Niederschlagswasser

Für den Änderungsbereich ist anzunehmen, dass der Boden ausreichend sickertfähig ist. Der Gebäudebestand versickert das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls vor Ort. Auch künftig ist davon auszugehen, dass eine Versickerung auf dem Grundstück möglich ist.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich von Geräuschen aus dem Straßenverkehr der östlich vorbeiführenden Kreisstraße TS 6.

Zur Untersuchung der zu erwartenden Immissionen und Ermittlung ggf. erforderlicher Schutzmaßnahmen wurde durch Hock & Partner das Immissionsschutztechnische Gutachten BEG-7440-01 / 7440-01_E01 mit Datum vom 09.06.2026 erstellt.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass in Teilen des Plangebietes tags weder der Orientierungswert der DIN 18005 noch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV in den schutzbedürftigen Außenwohnbereichen eingehalten wird.

Auch in der Nachtzeit werden sowohl der Orientierungswert als auch der Immissionsgrenzwert in Teilen des Plangebietes überschritten.

5. Festsetzungen

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da diese nicht in die Struktur des Plangebietes passen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl und der Wandhöhe definiert. Die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze des Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO, dadurch wird eine Nachverdichtung im Gebiet ermöglicht.

Die Wandhöhe wird gemessen von der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässige Höhe des EG-Fußbodens wurde aufgrund einer Vermessung je Grundstück festgesetzt. Die Wandhöhe ist wie im nördlich angrenzenden Plangebiet bei 2-geschossigen Gebäuden mit 6,30 m festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche werden durch Baugrenzen festgelegt. Diese lassen einen Spielraum für künftige Entwicklungen auf den Grundstücken. Im westlichen Bereich sind die Baugrenzen so festgesetzt, dass die Linie des bisherigen Ortsrandes erhalten bleibt.

Die Stellung der Gebäude entspricht dem Baubestand und wird durch die Festsetzung der Firstrichtung sichergestellt. Von dieser darf um bis zu 15 Grad abgewichen werden, um für künftige Entwicklungen einen städtebaulich verträglichen Spielraum zu belassen.

Die Lage von Stellplätzen und Garagen muss im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, da auch ohne diese Festsetzung eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Allerdings wird die Grundfläche der Garagen begrenzt, um den untergeordneten Charakter gegenüber den Wohngebäuden zu gewährleisten.

Zum Teil sind die Gebäude bereits im Bestand aufgrund der Geländesituation als Hanghäuser ausgeführt. Der Bebauungsplan lässt das dort, wo es aufgrund der Geländesituation möglich ist, zu und setzt aus städtebaulichen Gründen um das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln fest, dass das Untergeschoss auf einer Gebäudeseite vollständig freigestellt werden darf. Ebenfalls aufgrund der Geländesituation sind Stützmauern zulässig. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Höhe, Gliederung und Gestaltung.

Das Gebiet weist eine siedlungstypische Begrünung auf. Um eine qualitätvolle Durchgrünung auch bei Neu- und Ersatzbauten sicherzustellen, sind Festsetzungen zur Grünordnung insbesondere zur Anzahl der zu pflanzenden Gehölze als auch zu deren Qualität getroffen.

Zur Vermeidung von Schädigungs- oder Störungsverbotstatbeständen gemeinschaftlich geschützter Arten gem. §§ 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ist die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

Im Bereich der Einmündung der Bahnhofstraße in die Kreisstraße ist ein Sichtdreieck nach Norden mit einer Schenkellänge von 70 m festgesetzt. Der entlang der Kreisstraße verlaufende Radweg ist ebenfalls vom Sichtdreieck erfasst. Nach Süden ist eine Festsetzung nicht erforderlich, da das Sichtdreieck vollständig innerhalb des Grundstückes der Straße liegt.

Auf der Grundlage des Immissionsgutachtens von Hoock & Partner sind im Bebauungsplane Festsetzungen getroffen, welche sowohl ausreichend geschützte Freibereiche als auch angemessenen Lärmschutz im Gebäude sichern.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand als aktive Schallschutzmaßnahme kommt aus städtebaulichen Gründe nicht in Frage und wäre in ihrer Wirksamkeit eingeschränkt, da sie aufgrund von Zufahrten und einer Wegeverbindung nicht durchgehend geschlossen ausgeführt werden könnte.

Daher trifft der Bebauungsplan Festsetzungen für Schutzmaßnahmen, die auf dem jeweiligen Baugrundstück umgesetzt werden müssen.

Damit ist insgesamt sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus Verkehrsgeräuschen vorliegen.

6. Auswirkungen der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung im Gebiet geschaffen und für den gesamten Geltungsbereich ein einheitlicher Rahmen für künftige Entwicklungen vorgegeben. Das Ortsbild wird sich durch künftige Nachverdichtungen möglicherweise verändern, die Gemeinde geht aber nicht von erheblich nachteiligen Veränderungen aus, da der bisherige Rahmen nicht grundsätzlich verlassen wird. Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Ein- und Durchgrünung und minimieren mögliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild.

Aufgrund des Lärmschutzgutachtens und der auf dieser Basis getroffenen Festsetzungen sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrsgeräuschimmissionen nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der umliegenden Denkmale im Umfeld des Planungsgebiets ist aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden bebauten Bereiche nicht zu erwarten.

7. Artenschutzrecht

Gem. § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist für Vorhaben nach den Vorschriften des BauGB im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes während der Planaufstellung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG, insbesondere die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, entgegenstehen

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten:

- 1) wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2) wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- 3) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 4) wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Erstellung eines Umweltberichts ist im Verfahren nach § 13a BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Belange des Artenschutzes wurden dennoch ermittelt, bewertet und haben in die Planung Eingang gefunden.

Die Freiflächen im Geltungsbereich sind stark anthropogen überprägt. Der Garten wird überwiegend von Ziergehölzen mit Formschnitt geprägt. Spaltenquartiere im Baumbestand können im Einzelfall nicht ausgeschlossen werden, allerdings liegen diese in einer Höhe zwischen 2 und 3 m und sind für Prädatoren leicht erreichbar, die Quartiersfunktion ist somit eingeschränkt bzw. nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung von Tieren, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse ist nicht zu erwarten. Ebenso fehlen weitere Strukturen oder Habitatrequisiten (Altgrasfluren, Kies-/Sandflächen, Hochstaudenfluren für Amphibien und Reptilien). Artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sind nach derzeitiger Einschätzung von der Planung nicht betroffen.

Da es bei der Neugestaltung des Änderungsbereichs zu Gehölzentnahmen kommen kann, ist der Rodungszeitraum dennoch vorsorglich außerhalb der Brutzeiten festgesetzt.

Dem städtebaulichen Vorhaben stehen keine grundsätzlichen artenschutzrechtlichen Aspekte entgegen. Somit kann entsprechend den Hinweisen der Obersten Baubehörde (2008) auf einen detaillierten Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) verzichtet werden.

Bergen, den

.....
Stefan Schneider
Erster Bürgermeister

Anlage:

- Immissionstechnisches Gutachten Schallimmissionsschutz, Bericht BEG-7440-01 / 7440-01_E01 vom 09.06.2026, Hooch & Partner, Landshut

P:\24100_Erweiterung Bernhaupten\02 B-Plan\02 Entwurf\02 Begründung-Umweltbericht\24100 Änderung BPlan Enthal Bernhaupten.docx