Baumbestandsliste

Aufnahme Mai 2026

Fäl-lung beabs.	Baum Nr.	Art	STU in cm	ca. Höhe in m	Kronen-durchm. in m	Bewer-tung*	Bemerkung
	01	Tilia cordata - Winter-Linde	75cm	6	4	BE	Anfahrschaden Stamm mit Fäulnis
	02	Robinia pseudacacia - Robinie	95cm	9	7	E	beschnitten
	03	Aesculus carnea - rotblüh. Kastanie	54cm	5	4	E	-
	04	Fagus sylvatica - Rot-Buche	ca. 350cm	18	15	SE	nicht zugängl., etwas Totholz
	05	Fagus sylvatica - Rot-Buche	ca. 350cm	18	13	SE	nicht zugängl.
	06	Fagus sylvatica - Rot-Buche	318cm	14	12	SE	Einwuchs Betonklotz, stark efeubewachsen
	07	Prunus avium - Vogel-Kirsche	165	10	7	BE	Degradationsphase, stark efeubewachsen
	08	Fagus sylvatica - Rot-Buche	ca. 250cm	16	11	SE	-
	09	Robinia pseudacacia - Robinie	128	8	8	E	beschnitten
	10	Robinia pseudacacia - Robinie	94	8	6	BE	beschnitten, Stammschaden Fußbereich
	11	Robinia pseudacacia - Robinie	103	9	7	E	beschnitten, etw. Totholz

* SE: sehr erhaltenswert; E: erhaltenswert; BE: bedingt erhaltenswert; NE: nicht erhaltenswert

N

Änderung BP 'Gewerbegebiet'

Baumbestand

M 1 : 500

Nr. 221-26-4.1@A3

15.05.2026

carpinus
landschaft + planung + umweltpark
Landschaftsarchitektur Digmayer
carpinus
Dagmar Digmayer
Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin
Kirchenstr. 32
80689 München
tel +49(0)89 129 95 003
+49(0)179 527 12 02
fax +49 (0)89 518 77 446
mail digmayer@carpinus.de
web www.carpinus.de

5. Änderung des Bebauungsp Gemeinde Bernried gemäß § 1

Die Gemeinde Bernried erlässt a der Verordnung über die baulich Bauordnung (BayBO) des Art. 2 Verordnung über die Ausarbeitu (Planzeichenverordnung) - jewe Fassung - diese vom Architektur

A. Änderung

§ 1 Der Bebauungsplan „Gewe Bernried, in Kraft getreten

1. Der bisherige Planteil der Fl.Nrn. 436 und Tl

1.1 Die Baugrenze auf Fl. Nach Osten hin werde von 8,0 m. Die zulässi Mittel 3,0 m und am Pu Die Geschossflächenz

1.2 Die in der Planzeichen Änderung. Die Festse gebiet - Erweiterung u 3. Änderung (bezeichr betreffend u.a. Regelu

§ 2 In Kraft treten:
Nach § 10 Abs. 3 Satz Bekanntmachung des

B. Planzeichenerklärung für

- Geltungsb
- GRZ 0,50 zulässige
- Baugrenz
- GA/ST CP/N Flächen f
- Umgrenz setzung plans "Ge
- private G Landscha sind die f ungsplan Die schwa
- Private V tümer, hi
- zu erhalte

Nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsb
- Umgrenzu

5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Erweiterung und Neuaufstellung" - Gemeinde Bernried gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), Art. 91 Abs. 3 der Bayer. Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, gefertigte Bebauungsplanänderung als

SATZUNG

A. Änderung

434/2

§ 1 Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet - Erweiterung und Neuaufstelung“ der Gemeinde Bernried, in Kraft getreten am 24.03.2001, wird wie folgt geändert:

1. Der bisherige Planteil der 1. Änderung, in Kraft getreten am 23.05.2003, wird im Bereich der Fl.Nrn. 436 und Tl.Fl.Nr. 651/33 durch die Festsetzungen der 5. Änderung ersetzt.

1.1 Die Baugrenze auf Fl.Nr. 436 wird gegenüber der 1. Änderung unverändert beibehalten. Nach Osten hin werden zwei Teilflächen für GA/ST/CP/ N erweitert mit einer Tiefe von 8,0 m. Die zulässigen Wandhöhen in diesen Bereichen betragen an der Traufe im Mittel 3,0 m und am Pultdachfirst im Mittel max. 4,75 m, wobei ein Pultdach zulässig ist. Die Geschossflächenzahl beträgt 0,60. Als zulässige GRZ wird 0,50 festgesetzt.

1.2 Die in der Planzeichenerklärung enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung. Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - Erweiterung und Neuaufstellung" und der 1. Vereinfachten Änderung und der 3. Änderung (bezeichnet im Plan als 2. Änderung) gelten weiter, ebenso die 4. Änderung betreffend u.a. Regelungen zur Regelung getroffen ist.

§ 2 In Kraft treten:
Nach § 10 Abs. 3 Satz 1 i.V.m. Satz 4 BauGB tritt die Bebauungsplanänderung mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

- Geltungsbereich der 5. Änderung
- GRZ 0,50 — zulässige Grundflächenzahl, hier 0,50
- Baugrenze
- GA/ST CP/N — Flächen für Garagen, Stellplätze, Carport und Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen ...; siehe Festsetzung Ziffer 10. Immissionsschutz des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet"
- private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gestaltungsgrün Orts- und Landschaftsbild; bauliche Anlagen und Stellplätze sind unzulässig. Hier sind die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gem. Ziffer A.7.3 der Bebauungsplansatzung vorzunehmen.
  Die schwarz-Weiß-Grünflächendarstellung (Waldfläche, außerhalb) ist nur ein Hinweis.
- Private Verkehrsfläche; Wegerecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer, hier: Gemeinde Bernried und Eigentümer Fl.Nr. 655/6
- zu erhaltende Bäume

Nachrichtliche Übernahmen

- Geltungsbereich der 3. Vereinfachten Änderung (Fl.Nr. 655/6)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen ...;

Rahnline

C. Hinweise durch Text und Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. 436 — Flurnummer, hier 436
3. bestehende Gebäude
4. 10,0 6,0 — Maße in Metern
5. Höhenlinien
6. aufgekieste Flächen als Materiallager

7. Zum Schutz vor dem Eintritt von Hang- oder Oberflächenwasser sind die betroffen Bauteile, wie Bodenplatten oder Lichtschächte in ausreichendem Maße über die Geländeoberkante zu erstellen (§ 9 Abs. 1 Nr.16 c BauGB).

8. Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze und Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

9. Niederschlagswasser: Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern. Priorität hat dabei eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Beim schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu gehörigen technischen Regeln (TRENGW, TRENGO) zu beachten.

10. Wasserversorgung: Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
11. Abwasserentsorgung: Sämtliche Neubauten sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

12. Abhängig von der genauen Nutzung(Bestand + hinzukommende Tätigkeiten) sowie den jeweiligen Nutzungszeiten kann die Erforderlichkeit von abschirmenden Maßnahmen (z.B. abschirmende Carportwand) in Richtung Osten nicht völlig ausgeschlossen werden.

13. Forste: Mit Blick auf die Verkehrssicherung wird auf die Einhaltung ausreichender Abstandsflächen von Gebäuden und öffentlich zugänglicher Infrastruktur zum Wald bzw. auf entsprechende Sicherungsmaßnahmen hingewiesen.

14. Nach § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG ist das Abschneiden und Beseitigen von Gehölzen in der Zeit vom 1.3 bis einschließlich 30.9. verboten. Eine Befreiung von diesem Verbot ist nach § 67 BNatSchG grundsätzlich möglich, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind.
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sollten für die Zufahrten und Stellflächen nur versickerungsfähige Beläge verwendet werden
Zum Schutz der nachtaktiven Insekten (und Fledermäuse) sind neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen technisch und konstruktiv so anzubringen, so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor vermeidbaren nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt sind (z.B. Verwendung „insektenfreundlicher“ Leuchtmittel mit gelbem oder UV-freiem Licht, Nachtabschaltung, keine/zeitlich stark eingeschränkte Verwendung von Himmelsstrahlern un-ter freiem Himmel, Maßgabe BfN- Skript 543: Spektrum >500 nm, korr. Farbtemp. CCT <3.000 K). Es ist zudem auf eine dichte(geschlossene) und langlebige Ausführung der Gehäuse zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampen gelangen können.
Vor Baubeginn sind Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen und während der gesamten Baumaßnahmen zu erhalten.

D. Begründung

Planungsrechtliche Vorgaben
Das zu überplanende Grundstück liegt im Bereich des rechtsverbindlichen qualifizierten Bebauungsplans "Gewerbegebiet - Erweiterung und Neuaufstellung" nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Bebauungsplan wurde bisher viermal geändert, u.a. im Rahmen der 1. Änderung im Bereich Bauhof, Fl.Nr. 436, und nördliches Nachbargrundstück Fl.Nr. 655/6, dann im Rahmen der 3. Änderung (irrtümlich als 2. Änderung bezeichnet) erneut im Rahmen der nördlich des Bauhofes gelegenen Fl.Nr. 655/6 für einen konkreten Handwerksbetrieb. Die 2. und die 4. Änderung betrafen andere Grundstücke im Geltungsbereich.

Die vorliegende Änderung wird auf der Rechtsgrundlage des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das betreffende Grundstück des Bauhofes Fl.Nr. 436 ist als Gewerbegebiet festgesetzt und umfasst eine Fläche von 2.447 qm Nettobauland. Die gegenständliche 5. Änderung umfasst nach Osten hin zusätzlich einen schmalen Streifen von 8 m Breite und einer Fläche von ca. 571 qm, der bisher als sonstige Grünfläche und geringfügig als Wald festgesetzt war. Tatsächlich aber werden Teilflächen zur Bahn hin schon seit langer Zeit weitgehend für bauliche Zwecke als Lagerfläche wie Grüngutcontiner und Metallschrott (Dienstleistung für die EVA) genutzt.

Mit der 5. Bebauungsplanänderung sollen hier wieder geordnete Verhälnisse auf dem gemeindlichen Grundstück hergestellt werden. Eine Verlagerung des Bauhofes wegen des geringen Flächenbedarfs wäre unverhältnismäßig und unwirtschaftlich. Daher werden auch keine Alternativstandorte ernsthaft erwogen. Der Bestand und die Sicherung des gemeindlichen Bauhofes liegt im öffentlichen Interesse (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 e BauGB).

Ziele und Zwecke der 5. Änderung:
Zweck der 5. Änderung für die geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs nach Osten hin ist der Bedarf zur Aufstelllung eines Carports für den gemeindlichen Bus, für das Boot der Feuerwehr und ein Kommunalfahrzeug. Der vorgesehene aus Holz bestehende Carport hat eine Flächengröße von ca. 8 m x 12 m, und mit Wandhöhen im MIttel an der Traufe von 3 m und am Pultdachfirst im Mittel mit 4,75 m der parallel zum Gebäude des Bauhofes aufgestellt wird. Um den Container mit der Fläche von ca. 96 qm Grundfläche aufzustellen an der neuen (Grundstücks-) Grenze, muss die Fl.Nr. 651/33 in Gemeindebesitz sein, was der Fall ist.

Real existierender Wald geht dadurch nicht verloren. Darüber hinaus wird im Verfahren mit dem Forstamt abgeklärt werden, ob und in welchem Umfang diese "Waldverlustfläche" von ca. 177 qm an anderer Stelle ersetzt wird durch Aufforstung durch die Gemeinde. Nachem die Bemeinde selbst betroffen ist, ann diese Frage auch außerhalb durch vertragliche oder sonstige Regelung nach Rechtskraft der Bebauungsplanändeurng umgesetzt werden. Einer gesonderten Festsetzung zum derzeitigen Zeitpunkt bedarf es daher nicht.

Mit der weiteren
Bernried das ei
derungen des
halten werden.
zu den erhalter

Anwendung der Ei
Im Planungsbe
mit Ausnahme
Eingriffe in Lan
Diese Änderun
haben, die eine
ebenso liegen
Schutzgüter vo
Nach Abs. 3 wi
Angabe nach §

Verfahrensverm

1. Der Gemeinc
"Gewerbegeb

2. Den betroffer
§ 13 Nr. 2 Ba

Die berührter
vom 23.04.2(

3. Die Gemeind
gem. § 10 Ab
beschlossen.

4. Ausfertigung

.....
Ge
.....
(S

5. Die Bebauun
bekannt gem

Die Bebauun
und 2, sowie
Der Bebauun
der Gemeind

.....
Gemein

.....
(Siegel)

Bebauung
5. Änderu

0 20

Stand:
redaktionell ergänzt

STÄDTEBAU:

Dipl.Ing. Rudolf Rei
Regierungsbaumeis
Aignerstraße 29
Tel. 089/695590 • F
E-Mail: staedtebau.

Mit der weiteren bauaufsichtlichen Behandlung zur Errichtung des Carports mit 8x12 m soll aus Sicht der Gemeinde Bernried das erforderliche Verfahren etc. durchgeführt werden. Dabei ist auch dafür Sorge zu tragen, dass die Anforderungen des Immissionsschutzes, des Art. 6 BayBO und die sonstigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Ebenso ist eine qualifizierter Landschaftsarchitekt einzubeziehen, damit die erforderlichen Abstände zu den erhaltenswerten schönen Bäumen gesichert wird, insbesondere im Osten z.B. zu den vorhandenen Buchen.

Anwendung der Eingriffsregelung / Umweltbericht (§ 2 a BauGB):

Im Planungsbereich gilt bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Bei Anwendung des § 13 a BauGB werden mit Ausnahme der Frage des Waldes und ggf. Ersatzflächen für den Verlust (Forstamt) sind keine relevanten Eingriffe in Landschaft und Natur verbunden, und es keine weiteren Ausgleichsflächen erforderlich.
Diese Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP unterliegen, wird nicht begründet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauBG), ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter vor.
Nach Abs. 3 wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2 a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB abgesehen.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bernried hat in der Sitzung vom 23.04.2026 die Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet" im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen.

2. Den betroffenen Bürgern wurde für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 23.04.2026 gem. § 13 Nr. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme vom 19.05.2026 bis 19.06.2026 gegeben.

   Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden für den Vorentwurf der Änderung in der Fassung vom 23.04.2026 gem. § 13 Nr. 3 BauGB durch E-Mail vom 12.05.2026 bis zum 19.06.2026 beteiligt.

3. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2026 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.04.2026, redakt. ergänzt am 02.07.2026, als Satzung beschlossen.

4. Ausfertigung der Satzung

   Bernried ..... den 01.10.2026
   Gemeinde
   ....
   (Siegel) Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

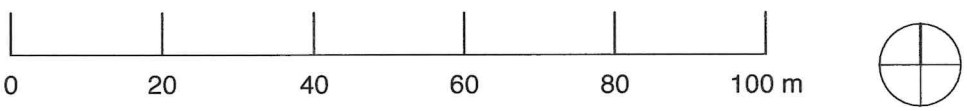
5. Die Bebauungsplanänderung wurde am 02.10.2026 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
   Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bernried zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

   Bernried ..... den 02.10.2026
   Gemeinde
   ....
   (Siegel) Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

Bebauungsplan "Gewerbegebiet" - Gemeinde Bernried
5. Änderung gem. § 13 a BauGB

Maßstab 1 : 1000



Stand: 23.04.2026
redaktionell ergänzt: 02.07.2026

STÄDTEBAU:

Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG:

Carpinus
Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin
Krokusstraße 32 80689 München
Tel. 089/ 12096003 • Fax. 089/ 51877446
E-Mail: digmayer@carpinus.de