Gemeinde

Bernbeuren

1. Flächennutzungsplanänderung für den Bereich des Bebauungsplanes „Auerberg – St. Georg“

BEGRÜNDUNG

Büro für kommunale Entwicklung – abtplan –
Gerhard Abt, Stadtplaner
Marktoberdorf, Am Ruderatsbach 1,
und
FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung
Freie Landschaftsarchitektin BDLA,
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Kaufbeuren, Lindenstr. 13A

Fassung vom 15.10.2008

1. Ausgangssituation

1.1 Veranlassung

Die Gemeinde Bernbeuren möchte den Bereich auf dem Gipfel des Auerberges mit der Kirche St. Georg und dem Ausflugslokal städtebaulich ordnen.
Es gibt ein vielfältiges Interesse am Erhalt, aber auch an der Bewirtschaftung und Belebung des Auerbergs:

1. Gipfel mit traditionsreichen Veranstaltungen insbesondere dem Georgiritt, bei dem mehrere örtliche Vereine von Bernbeuren und Stötten a.A. mitwirken, Wallfahrt mit Segnung der Pferde.

2. Flächenhaftes Bodendenkmal mit hohem Rang. Verantwortlich ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege München, - es geht um den Schutz der archäologischen Fundstellen; es wurden bereits umfangreiche Ausgrabungen u. a. von Prof. Günter Ulbert, Primelweg 5, 82335 Starnberg durchgeführt.

3. Ensembleschutz nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz.

4. Schützenverein, Trachtenverein Stötten a.Auerberg, Heimatverein, mit verschiedenen Veranstaltungen, wie z. B. Aufstellung des Maibaumes.

5. St. Georgkirche, Haus Nr. 3, katholische Pfarrkirchenstiftung St. Nikolaus - Stiftung des öffentlichen Rechts, Verbesserung des Parkplatzangebotes.

6. Der Landkreis Weilheim-Schongau ist betroffen durch die Kreisstraße WM 19 und bezüglich des angemieteten Hauses Nr. 1, Fl. Nr. 464/3 für die Arbeit des Kreisjugendringes. Das Haus sollte erweitert werden können, damit wenigstens eine Klasse untergebracht werden kann. Es fehlt am Grundstück und an Fläche für Stellplätze.

7. Zufahrt zu Haus Nr. 4 über das Gelände des Panoramagasthofs.

8. Auerbergland – Zusammenschluss von 13 Gemeinden um den Auerberg der Landkreise Weilheim-Schongau und Ostallgäu; „Pfaffenwinkel“.

9. Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.; es wird Wert darauf gelegt, dass eine überdimensionierte, letztlich zerstörende Bebauung am Auerberg verhindert wird und stattdessen eine qualitätsvolle, zurückhaltende und der Bedeutung des Ortes Rechnung tragende Architektur und Verkehrsflächengestaltung vorgegeben wird. Es liegt ein Modell mit Plänen vor. Es beinhaltet eine Ergänzung der Bebauung am Ende der Kreisstraße mit maximal zwei Geschossen und Vorschlägen für die Parkplatzsituation.

10. Ausflugslokal, Haus 2 bzw. 2a, Ausflugslokal mit Übernachtungen und Nebengebäude.
    Im derzeitigen Gastgeberverzeichnis der Gemeinde ist noch die Familie Stechele, Auerberg 2, Bernbeuren, vermerkt.
    Im aktuellen Gastgeber-Gesamtverzeichnis 2008/2009 ist für den vorgenannten Panoramagasthof ersichtlich, dass ein Besitz und damit auch ein Konzeptwechsel stattgefunden haben. Nach fast zweijähriger Schließung „tut sich etwas auf dem Auerberg“.

Ein Bürger aus Bernbeuren hat den Panoramagasthof mit Umfeld erworben und ist dabei, unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Auerberges das Angebot auf einem heute nachgefragten Niveau herzurichten und zu betreiben. Hierzu werden noch einige ergänzende Einrichtungen benötigt, u. a. den Ausbau des Zimmerangebotes für Übernachtungen auf insgesamt 25 Zimmer.

Die Gemeinde Bernbeuren hat am 01.02.2007 beschlossen einen Bebauungsplan aufzustellen und das Büro Alois Suiter, Bernbeuren mit der Bearbeitung beauftragt. Der Aufstellungsbeschluss lautete:

„Der Bereich Auerberg Hochzone soll in Abwägung der Belange Freizeit, Erholung, Tourismus, Gastronomie, geordnete Parkplätze, Geschichte, Kultur in sich durch einen Bebauungsplan geregelt werden. Für die Fl. Nr. 450, 456, 451 und Teilfläche aus Fl. Nr. 452 wird gemäß BauGB ein Bebauungsplan „Auerberg – St. Georg“ aufgestellt.“

Es wurde ein Vorentwurf erstellt und das frühzeitige Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie nach § 4 Abs. 1 BauGB für die Beteiligung der Behörden und Stellen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Gemeinde hat das Ergebnis des Vorentwurfs zur Kenntnis genommen und beraten.

Während dieses Planungsprozesses gab es seitens der Öffentlichkeit Bedenken gegen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und es wurde seitens einer Interessengemeinschaft die Durchführung eines Bürgerentscheides gegen den Inhalt des Bebauungsplanes beschlossen. Nach mehreren Gesprächen zwischen der Gemeinde und Vertretern des Bürgerentscheids bzw. der Interessengemeinschaft für den Erhalt des Auerberges (IGA) wurde schließlich im Bescheid über das Bürgerbegehren vom 01.04.2008 bestätigt, dass:

„...in einer weiteren Sitzung am 27.03.2008 beschlossen wurde, den Bebauungsplan vom 10.01.2008 insgesamt aufzuheben und einen neuen Entwurf erarbeiten zu lassen.“

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.03.2008 ist dies unter Ziffer 4.a) mit folgendem Beschlusstext so geschehen:

„Beschluss, den Bebauungsplanentwurf aus dem förmlichen Verfahren nach BauGB zurückzuziehen und aufzuheben
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.01.08 wird zurückgenommen und damit aufgehoben.“

In der gleichen Sitzung am 27.03.2008 wurde ein neuer Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Auerberg – St. Georg“ gefasst.

1.2 Erforderlichkeit der Bauleitplanung

Im Zuge der Beratungen über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde unter anderem auch die Frage gestellt, ob für die konkrete Erweiterung des „Panoramagasthofes Auf dem Auerberg“ überhaupt ein Bauleitplanverfahren notwendig sei. Diese Fragestellung hat insbesondere die „IG Erhalt des Auerberg“ interessiert.

Es musste geklärt werden, ob die Genehmigungsbehörde, hier das Landratsamt Weilheim-Schongau, für die geplanten Erweiterungen im Bereich des Ausflugslokals auf dem Auerberg eine Baugenehmigung nach den Bestimmungen des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Außenbereich - in Aussicht stellen kann.

Im Außenbereich sind grundsätzlich nur privilegierte Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB zulässig. Bei dem Ausflugslokal handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben sondern um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 4 Satz 1 Nr. 6 BauGB. Daher wäre die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebes, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist, zulässig, wenn nicht Belange, wie sie in § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB genannt sind, berührt werden. Im vorliegenden Falle wurde die angemessene Erweiterung durch verschiedene Ausbaumaßnahmen bereits ausgeschöpft, einschließlich der erforderlichen Erweiterung des Küchenbereichs auf der Nordseite des vorhandenen Gebäudes.

Der anstehende Regelungsbedarf, wie er eingangs von der Gemeinde beschrieben wurde (siehe 1.1 Ziffer 1. bis 10.), geht über die baulichen Erweiterungen des bestehenden Gebäudes hinaus. Es soll u. a. auch die Frage der Stellplätze und eine Veränderung des Straßenverlaufs der Kreisstraße mit der Herstellung einer Wendemöglichkeit beantwortet werden. Hierbei werden u. a. die Belange des Denkmalschutzes berührt. Beim Auerberg handelt es sich um ein überregional bedeutendes Ensemble und um ein einzigartiges Bodendenkmal, sodass ein angemessener Ausgleich dieses öffentlichen Belanges im einfachen Baugenehmigungsverfahren nicht hergestellt werden kann. Solche Veränderungen können nur in einem Bauleitplanverfahren, für das die Gemeinde die Planungshoheit hat und die verfahrensrechtlichen Möglichkeiten in den Händen hält, geregelt werden.

Die Bauleitplanung richtet sich somit auf die verschiedenen Interessen am Auerberg, wie der ruhende und fließende Verkehr gelenkt und neu geregelt werden sowie eine ausgewogene Entwicklung des Gastronomiebetriebes auf dem Auerberg ermöglicht werden soll. Bei all diesen Maßnahmen soll die Bedeutung des Auerberges mit seinem Baudenkmalensemble und den Belangen der archäologischen Fundstellen aus der Römerzeit besondere Beachtung finden. Damit dient die Maßnahme auch der Strukturverbesserung bzw. –ergänzung des Fremdenverkehrs und der Tourismusförderung in der Region um den Auerberg.

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitplanung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung besteht aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan und dem hieraus entwickelten Bebauungsplan. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB kann der Bebauungsplan im sog. Parallelverfahren mit der Änderung des Flächennutzungsplanes zeitgleich aufgestellt werden.

Die Gemeinde hat seit seiner Bekanntmachung am 26.03.2001 einen verbindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Für den Bereich des vorgenannten Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

Im verbindlichen Flächennutzungsplan sind im Bereich des Auerberges neben Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft folgende Symbole und Darstellungen aufgenommen:

- „Ensemble Auerberg“ mit Begrenzung (rot gestrichelte Linie)
- Baudenkmal, Emsembleschutz nach BayDSchG
- Bodendenkmal
- Erhaltenswerte Geländestrukturen
- Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche
- Bestandsdarstellung von Gebäuden u. a. Ausflugslokal mit Nebengebäude, Haus Nr. 1 angemietet durch den Kreisjugendring des Landkreises Weilheim-Schongau,
- Wald gemäß Waldfunktionsplan mit besonderer Bedeutung für „Gesamtökologie“,
- Parkplatz
- Trafostation, Freileitung mit Schutzstreifen
- Wanderweg,
- Kreisstraße WM 19
- I = Informationstafel und
- R = Rastplatz

Die Bauleitplanung beinhaltet somit die Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich „Auerberg – St. Georg“.

2. Gemeindliche Rahmenbedingungen – übergeordnete Planungsziele und fachliche Informationen

2.1 Allgemeine Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Bernbeuren ist Sitz der 1978 gegründeten Verwaltungsgemeinschaft mit den Mitgliedsgemeinden Burggen, Bernbeuren, Tannenberg.
Das Gemeindegebiet umfasst 4.169 ha.
Die Einwohnerzahl von Bernbeuren betrug am 31.12.1997 2.097 Einwohner.
Die Nachbargemeinden sind:
Burggen, und Steingaden, Landkreis Weilheim-Schongau und
Stötten a.Auerberg, Rettenbach, Roßhaupten und Lechbruck, Landkreis Ostallgäu.

Bernbeuren gehört zum „Auerberg Land“, einem Zusammenschluss von 13 Gemeinden rund um den Auerberg, der Landkreise Weilheim-Schongau und Ostallgäu, dem sog. Pfaffenwinkel, um die heimische Wirtschaft, insbesondere den Tourismus, aufeinander abzustimmen und fördern.

2.2 Ziele der Raumordnung und Regionalplanung

Nach der raumstrukturellen Gliederung liegt die Gemeinde Bernbeuren im ländlichen Raum und gehört zur Planungsregion Nr. 17 Oberland. Die sozioökonomischen Verflechtungen bezüglich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sind in der Gemeinde Bernbeuren auf das Mittelzentrum Schongau/Peiting ausgerichtet.

Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Es soll einer Abwanderung sowie der Entwicklung einseitiger Sozial- und Altersstrukturen entgegengewirkt werden. Bernbeuren befindet sich innerhalb des Planungsverbandes Region Oberland und wird dem Alpengebiet Lech-Vorberge zugeordnet. Gemäß den fachlichen Zielen des Regionalplanes soll im Pfaffenwinkel die Weiterentwicklung des Fremdenverkehrs quantitativ und qualitativ gesichert werden. Gleichzeitig soll jedoch bei der Erweiterung der fremdenverkehrlichen Kapazität auf eine besondere Schonung der Landschaft und der Ortsbilder geachtet werden.

Für Bernbeuren wurde im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion festgelegt. Sie nimmt gleichwohl die Funktion zur Versorgung der Bevölkerung des Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs wahr. Das nächstgelegene Kleinzentrum ist Altenstadt. In den Kleinzentren sollen die Einrichtungen zur Deckung des Grundbedarfs bevorzugt ausgebaut werden. Die Gemeinde Bernbeuren soll im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebensraumes für die Bewohner dieser Gemeinden gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Planungsbereich befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebietes auf dem Auerberg, angrenzend an die Stöttener und Rettenbacher Flur, direkt an der Landkreisgrenze zum Landkreis Ostallgäu. Die Ortslage von Bernbeuren befindet sich östlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 3.000 Metern.

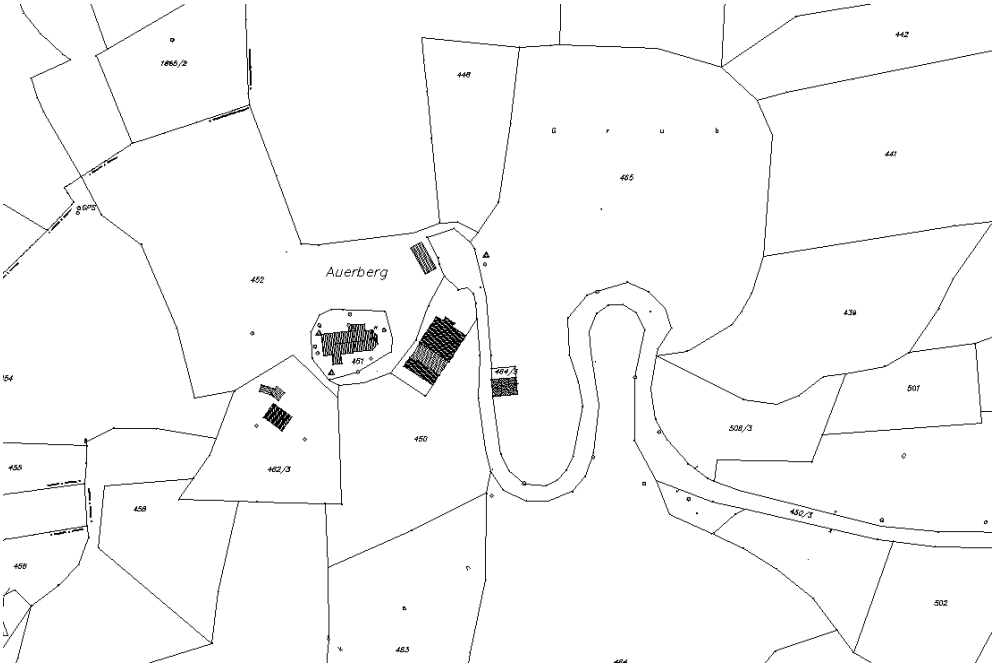

Abb. 1: Lageplan – Übersicht

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem vorherigen Verfahren aus dem Jahre 2007 deutlich verkleinert. Die Waldrandzonen im Nordosten und Südosten sowie die Sonderfläche für temporäre Veranstaltungen werden nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen. Mit den sog. temporären Veranstaltungen waren solche gemeint wie z. B. der traditionsreiche Georgiritt. Solche gelegentlichen Veranstaltungen können nur durchgeführt werden mit dem Engagement und der Mitwirkung der Vereine, d. h. mit der Bevölkerung und mit dem Betreiber des Ausflugslokals am Auerberg. Sie bedürfen jeweils einer Einzelgenehmigung. Insoweit sind diese Überlegungen nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens.

Der Geltungsbereich soll sich auf die wesentlichen Gebäude des Bestandes und die unbedingt erforderlichen Erweiterungen der Ausflugsgaststätte als ergänzender und baulich untergeordneter Bereich beschränken. Dabei ist die Verkehrsfläche des Landkreises so zu verändern, dass eine ordnungsgemäße Wendemöglichkeit und ein ausreichendes Parkplatzangebot für den „Normalbetrieb“ entsteht. Dies ergibt den deutlich enger gefassten Geltungsbereich wie nachfolgend beschrieben.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen mit der Fl. Nr. 465 TF, 464/3, 464 TF,450 TF, 451, 450/3 Kreisstrasse WM 19 TF und 452 TF der Gemarkung Auerberg.

Die Gesamtgröße der Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 1,3 ha.
Das Plangebiet wird über die Kreisstraße WM 19 erschlossen, die auf dem Auerberg endet.

4. Bedeutung des Auerberg bezüglich Ensembleschutz und Belangen der archäologischen Bodenschutzes.

Zum vorangegangenen Bauleitplanverfahren wurde seitens des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I in umfangreichen Stellungnahmen die Bedeutung des Auerberges dargestellt. Nachfolgend sollen einige wichtig erscheinende Aussagen wiedergegeben werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Anlage 1 „Der Auerberg“ von Prof. Günter Ulbert, Aufsatz aus: Akademie Aktuell, Zeitschrift Bayer. Akademie der Wissenschaften 3, 2006 verwiesen.

<u>Stellungnahme vom 20.02.2007 Az: 10-177/07 pi-wt zum Vorentwurf:</u>

> „Der Auerberg mit seinen frührömischen Befestigungswällen und langjährigen *Forschungsgrabungen gilt in der römischen Archäologie, der Geschichte und der Bodendenkmalpflege praktisch als Synonym für die Eroberung Raetiens durch die Römer. Er ist der Orientierungspunkt für die Wende von keltischen in die römische Zeit in Südbayern. Die zentrale Kuppe, die heute von der Kirche dominiert wird, und die daran anschleißenden Hangpartien mit künstlichen Siedlungsterrassen, sind wenig erforscht. Es handelt sich aber um das Zentrum des römischen Stützpunktes. Jedes Neuvorhaben würde hier als massiver Eingriff in dieses landesgeschichtlich bedeutende Bodendenkmal verstanden werden.*
> *Aus zwei Gründen ist an dieser Stelle mit römischen Funden und Befunden zu rechnen. Das Vorhaben ist auf der obersten von drei Hangterrassen geplant, die mit größter Wahrscheinlichkeit auf die römische Zeit zurückgehen und Plateaus für römische Anlagen darstellen. Zum zweiten ist bekannt, dass beim Bau des schräg gegenüber liegenden Jugendheimes, das in unmittelbarer Nä-*

he zur Planung liegt, römische Funde in großer Zahl geborgen wurden. Mit dem Erscheinen von zwei fundierten wissenschaftlichen Werken zum Auerberg durch den langjährigen Ausgräber Prof. Dr. G. Ulbert ist der Wissensstand umfassend dargestellt, daher sind auch weitere Ausgrabungen nicht geplant.

Günter Ulbert

- Der Auerberg I. Topographie, Forschungsgeschichte und Wallgrabungen. Münchener Beiträge zur Vor- und Frühgeschichte Bd. 45 (1994).

- Der Auerberg II. Besiedlung innerhalb der Wälle. Münchner Beiträge zur Vor- und Frühgeschichte Bd. 46 (1997).

Das einzigartige Ensemble soll in der bestehenden landschaftsprägenden Gestaltung für die Nachwelt erhalten werden. Für die Region bildet der Auerberg mit seinem einzigartigen Denkmalensemble aus Kirche und Bodendenkmal einen wichtigen Punkt der Identifikation.“

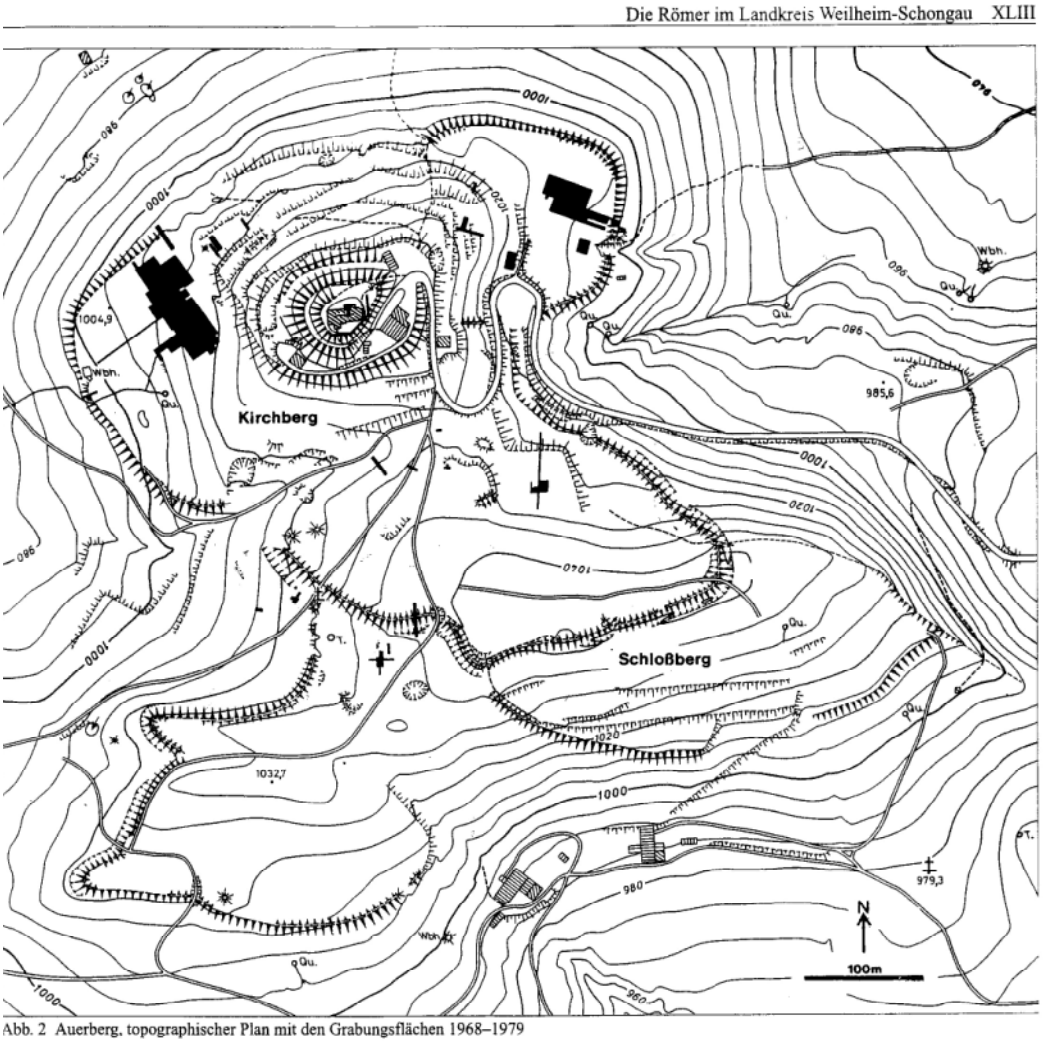

Abb. 2: Auszug aus „Die Römer im Landkreis Weilheim-Schongau XLI von C. Sebastin Sommer

Auf die unter Ziffer 5.1 dargelegten Eintragungen in der Denkmalliste wird hingewiesen.

Wichtig ist für die nähere Ausgestaltung der Parkplätze und der geplanten Wendemöglichkeit am Ende der verkürzten Kreisstraße sowie der geplanten Parkplatzfläche P1, dass hier weder Bodenabtrage noch intensive Bepflanzungen erfolgen dürfen. Bei den bisherigen Ausgrabungen hat sich gezeigt, dass die aus römischer Zeit stammenden Bauten aus Holz errichtet wurden. Dies gilt auch für die Grundmauern. Diese würden durch die Bewurzelung von Pflanzungen zerstört. Soweit Aufschüttungen erforderlich werden, sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege eingehende Details abzustimmen, wonach z. B. der Boden bevor notwendige Aufträge erfolgen, mit einem Vlies abgedeckt und somit geschützt werden muss.
Weitere Hinweise hierzu siehe Ausführungen zum Bebauungsplan.

5. Beschreibung des Änderungsreiches

5.1 Allgemeines

Bei den einbezogenen Flächen handelt sich um den engeren Bereich des Auerberggipfels mit dem Grundstück der Kirche St. Georg (Fl. Nr. 451), dem bestehenden Ausflugslokal mit gastronomischem Betrieb und Beherbergung sowie einem Nebengebäude, ehemals landwirtschaftlicher Maschinenstadel, in dem Garagen und Lagerräume untergebracht sind (Fl. Nr. 450), dem bestehenden Gebäude auf der Fl. Nr. 464/3, das derzeit der Landkreis Weilheim-Schongau für den Kreisjugendring angepachtet hat und die Kreisstraße WM 19. Die sonstige Fläche, soweit sie nicht mit Gebäuden und Verkehr überstellt sind, werden als Flächen für die Landwirtschaft einbezogen.

Es sollen dargestellt, geändert bzw. ergänzt werden:

1. Fläche für den Gemeinbedarf:
   - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kirche St. Georg),
2. Sonderbauflächen:
   - S 1 Ausflugslokal mit Übernachtung/Beherbergung,
   - S 2 Ergänzungseinrichtung zur Beherbergung,
   - S 3 Wohnen und Beherbergung – Kreisjugendhaus,
3. Verkehrsflächen, Kreisstraße mit Wendemöglichkeit, Zufahrt zum Ausflugslokal und Kirche St. Georg, sonstige Wege, Stellplätze, Parkplätze,
4. Grünflächen,
5. Fläche für die Landwirtschaft.

Die vorgenannten Änderungen sind insbesondere mit den Belangen des Denkmalschutzes abzustimmen.
In der Denkmalliste ist folgendes eingetragen:

- *Ensemble Auerberg. – Umgrenzung: die äußeren Anlagen des frührömerzeitlichen Ringwallsystems. – die beiden Kuppen des weithin beherrschenden Auerberges sind von einer frührömischen Ringwallanlage umschlossen, die vermutlich eine Militärstation tiberianischer Zeit zu sichern hatte. Nach Abzug der Truppen blieb der Berg offenbar besiedelt.*
- *Die ältesten Teile der Wallfahrtskirche, die nunmehr den einen der beiden Kuppen besetzt, gehen auf romanische Zeit zurück; sie ist Ziel einer Wallfahrt und dabei eines Georgirittes.*

- *Fl. Nr....(Gemarkung Auerberg)*
  In die Denkmalliste eingetragen.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf (FFG)

5.2.1 FFG Kirche „St. Georg”.

Das Grundstück mit dem Haus Nr. 3 wurde bisher als Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche dargestellt. Die Mauer mit der Abdeckung durch die roten Dachpfannen bildet gleichzeitig die Umgrenzung. Dieser Bereich umfasst das Grundstück der Kirche mit der Fl. Nr. 451 und ist ca. 1.273 m² groß.

Die Kirche steht unter Denkmalschutz mit folgendem Eintrag:

- *Kath. Filialkirche St. Georg. Turm romanisch, Chor spätgotisch, Langhaus wohl nach 1658; mit Ausstattung . – Friedhofsmauer, im Kern spätmittelalterlich. Fl.Nr. 451 (Gemarkung Auerberg), in die Denkmalliste eingetragen.*

5.3 Sonderbaufläche Ausflugslokal (S)

5.3.1 Sonderbaufläche S 1: „Sonderbaufläche vorhandenes Ausflugslokal mit Beherbergung“

Diese Sonderbaufläche umfasst das Gebäude Haus Nr. 2a mit einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 450. Die Sonderbaufläche umfasst den Gebäudebestand mit dem Zugangsbereich im Norden, der Terrasse im Osten bis zur Kreisstraße und im Süden einige Personalstellplätze, den Bereich der vorhandenen Terrasse mit einem Teil des Gartens entlang der bepflanzten Böschung bis zum Anschluss an die Kreisstraße.

In der Denkmalliste befindet sich folgender Eintrag:

- *Haus Nr. 2. Vgl. Ensemble Auerberg.* Fl.Nr…..(Gemarkung Auerberg) Verweis

5.3.2 Sonderbaufläche S 2: Sonderbaufläche Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zu S 1

Diese Baufläche nimmt das bestehende Wirtschaftsgebäude auf der westlichen Seite der Wendeschleife der Kreisstraße auf. Es ist eine Ergänzung der Bebauung vorgesehen, wie dies dem Modell mit Plan des Bayerischen Landesvereins für Heimatpflege e.V. entspricht. Die Situierung des geplanten Gebäudes, wie sie im Modell und in der Planzeichnung des Büros Stadtmüller-Burkhardt dargestellt ist, müssen von der Nordgrenze nach Süden auf Teilflächen der Grundstück Fl. Nr. 452 und 450/3 (Kr. WM 19) eingerückt werden. Das nördlich geplante Haus soll einen Abstand von mind. 3 m von der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl. Nr. 452 einhalten. Nördlich grenzt Wald an, der im Flächennutzungsplan mit dem Symbol „Ö“ = Besondere Bedeutung für die Gesamtökologie, versehen ist.

Hinweis: Der nördlich angrenzende Wald wurde nicht in die gegenständliche Planung einbezogen. Der Wald besteht aus Fichtenmonokultur. Das Gelände auf der Fl. Nr. 447 und 448 fällt steil nach Norden ab. Mit diesem Planeintrag „Gesamtökologie“ ist gemeint, dass der Waldbestand in einen Mischwald umgewandelt werden sollte.

Die im Bereich der Sonderbaufläche S 2 vorgesehene neue Bebauung soll so gestaltet werden, dass sie „Nebengebäudecharakter“ erhält und zwar mit einfach strukturiertem Baukörper, in einfacher Bauweise, mit Holzverschalung, Pfettendachstuhl, flach geneigtem Dach (ca. 18° - 24°), zwei Geschosse, wobei der 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist. Das derzeitige Ausflugslokal dient hauptsächlich der Bewirtschaftung der Gäste und soll als Hauptgebäude erkennbar bleiben. Das nördliche Gebäude soll als Nebengebäude untergeordnet in Erscheinung treten, ähnlich dem bestehenden Wirtschaftsgebäude.

5.3.3 Sonderbaufläche S 3: Sonderbaufläche „Wohnen und Beherbergung - Einrichtung für die Jugend – Kreisjugendring“

Es wird das Grundstück mit der Flur Nr. 464/3, Haus Nr. 1, mit insgesamt ca. 400 m² erfasst. Die östliche steilere Böschung wird nicht mehr in den Geltungsbereich eingezogen. Der Landkreis möchte dieses Gebäude etwas erweitern, so dass Raum entsteht, eine Schulklasse auf Freizeit unterzubringen. Hier sind entsprechende Verhandlungen mit den Eigentümern, sowie dem Eigentümer des umliegenden Geländes, zu führen.

5.4 Bedeutung der geplanten Maßnahme für den Tourismus

Die im Dorferneuerungsplan aus den Jahren 1990 und 1992 dargelegten Ziele für den Tourismus, auf die in einigen Stellungnahmen Bezug genommen wird, gelten grundsätzlich auch heute noch. Sie können unter den heute gültigen Rahmenbedingungen nicht mehr 1 : 1 so umgesetzt werden. Dies zeigt insbesondere ein Vergleich der Prospekteinträge des Panoramagasthofes im farbigen Prospekt der Gemeinde und im aktuellen Gastgeber-Gesamtverzeichnis 2008/2009, siehe nachfolgende Ausschnitte. Es wird deutlich, dass hier eine Anpassung dringend geboten ist. Konkret soll das Übernachtungsangebot so erweitert werden, dass ein sinnvolles Gesamtkonzept entstehen kann. Die Erweiterung der Gebäude ist eng begrenzt, wie oben bereits ausgeführt und wie in den späteren Unterlagen innerhalb der Abwägung der verschiedenen zu beachtenden Belange deutlich wird. Das Bettenangebot wird erweitert, die Zimmer werden auf maximal 25 begrenzt werden.

Im noch gültigen farbigen Prospekt der Gemeinde ist vermerkt:

Abb. 3: Gemeindeprospekt – Ausschnitt

Es wird aus dieser Beschreibung deutlich, dass mit diesem Angebot – auch bei schönster Fernsicht und Einmaligkeit des Berges – kaum noch eine Buchung zustande kommt.

Wie dies heute aussieht zeigt der nachfolgende Text des derzeitigen Betreibers des Panoramagasthofes.

Ortsplan OP Übersichtsk. ÜK		Gästebetten	Mehrbettzimmer	Preis Ü/F pro Person und Tag	TV im Zimmer	familienfreundlich	Kinderbett	Tiere auf Anfrage	= Urlaub auf dem Bauernhof Einen Teil der Vermieter finden Sie im bebilderten Gastgeberverzeichnis
	Panoramagasthof **„Auf dem Auerberg** Auerberg 1 86975 Bernbeuren Tel. 08860/253 Fax. 08860/8563 e-Mail: Info@Auerberg.com www.auerberg.com				•	•	•	•	Entdecken Sie die Vielfalt einer einzigartigen Region und erfahren Sie ein Naturerlebnis der besonderen Art. Auf dem Auerberg erwartet Sie Wohlfühl-Urlaub vom Feinsten. Lassen Sie sich von einem beeindruckenden Panorama-Rundblick auf die Oberbayerische und Allgäuer Bergwelt inspirieren und erleben Sie Ihren Urlaub in einer idyllischen Landschaft in vollen Zügen. Inmitten des Auerberglandes und Pfaffenwinkels gelegen, ist der Auerberg ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen, Radtouren, Nordic-Walking-Routen und Motorradausflüge. Genießen Sie unsere exquisiten Menüs nach regionalen Rezepten. Unser Panorama-Gasthof auf dem Auerberg bietet auch eine passende Kulisse für familiäre und betriebliche Festlichkeiten und Veranstaltungen für bis zu 100 Personen. Die geschichtsträchtige St. Georgs-Kirche nebenan eröffnet Ihnen einen Einblick in die Ereignisse vergangener Zeiten. In unseren Betten liegen Sie wie ein König! Sie erwachen in großzügigen Betten mit Blick über den Morgennebel auf die Königsschlösser Neuschwanstein und Hohenschwangau. Unsere Zimmer sind alle mit Bad, WC, Fön, Mini-Bar, ISDN-Telefon, DSL- und Druckeranschluss. W-Lan, Flat-TV, DVD-Player und Zimmersafe ausgestattet. Handtücher und Bademäntel liegen bereit.
		24		38,00/ 42,00					**Doppelzimmer „Auerberg“** Ca. 20 qm mit Wohnbereich,
				41,00/ 45,00					**Doppelzimmmer „Panorama“** Ca. 18 – 25 qm. mit großem Balkon oder Terrasse, Wohnbereich mit Schlafcouch und traumhaftem Panoramablick ins ländliche Oberbayern
				55,00/ 59,00					**Auerberg-Suite „St. Georg“** Ca. 30 qm. bis 4 Personen. Schlafbereich, Wohnzimmer mit Schlafsofa, großer Balkon oder Terrasse

Abb. 4: Aktueller Prospekt des Betreibers - Ausschnitt

Es erscheint im Sinne des Tourismus für die Gemeinde Bernbeuren wichtig, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch diese gegenständliche Bauleitplanung so geschaffen werden, dass der „Panoramagasthof auf dem Auerberg“ in seinem Bestand gesichert werden kann.

Für die touristischen Belange wurde ein Vorschlag eines Lehrpfades vorgetragen:

Es wird die Möglichkeit der Anlegung eines Römerpfades auf dem Auerberg in Verbindung mit dem Landesamt für Denkmalsangelegenheiten, der Landesstelle für nichtstaatliche Museen, dem örtlichen Museumsverein und den regionalen Behörden angedacht. Besucher, Dorfbewohner, Touristen , Ausflügler aus Nah u. Fern, Kinder, Schüler etc. sollen durch den Themenkreis „die Römer auf dem Auerberg“ geführt werden und die Szenarien der ehemaligen römischen Siedlungen auf dem Berg wahrnehmen. Im Auerbergmuseum stehen dazu weiter aufbereitete Themenbereiche wie Dorfgeschichte, Kirchengeschichte und Dorfkultur, sowie Exponate der Ausgrabungen zur Erklärung der historischen Zusammenhänge parat.

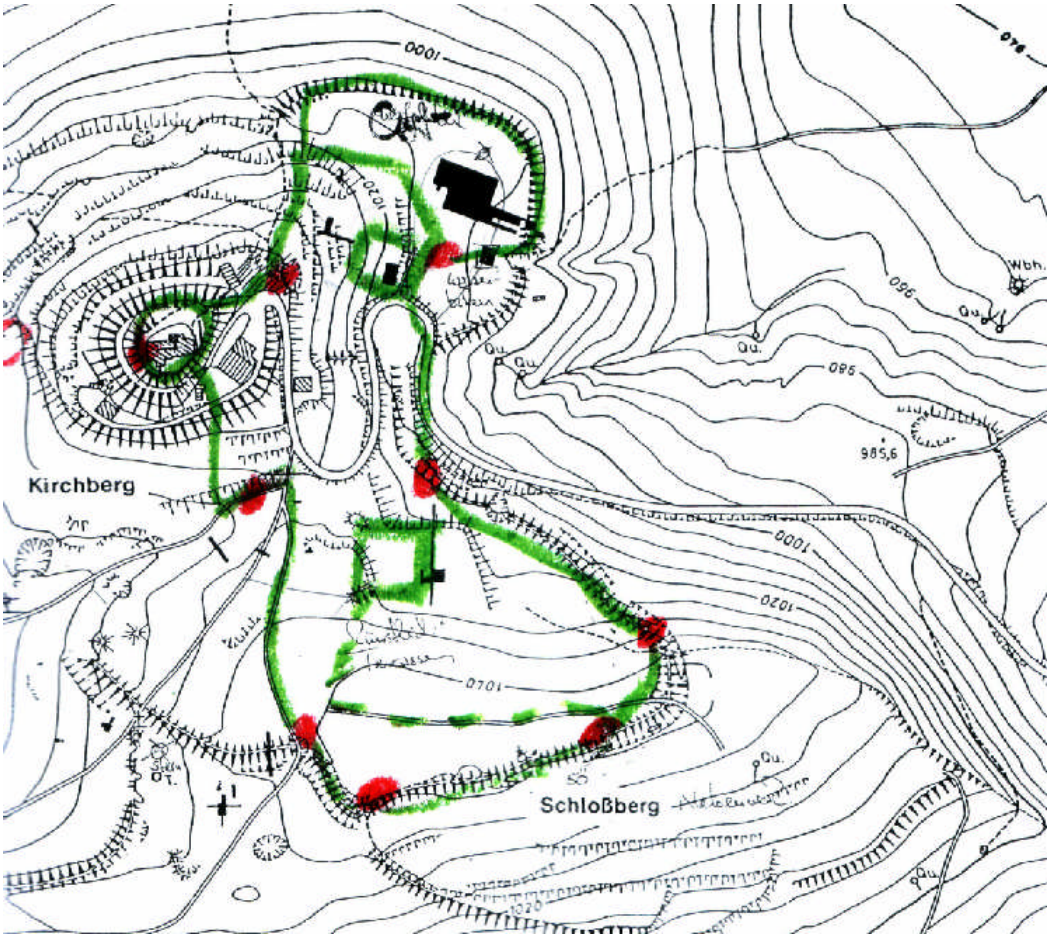

Abb. 5: Idee eines archäologischen Lehrpfades mit Stationen, Schaukästen, Tafeln usw.

6. Auswahl der dargestellten Flächen - Alternativstandorte

Die Sonderbauflächen und sonstigen Flächen mit besonderer Nutzung sind nur im Zusammenhang mit dem bereits seit langer Zeit existierenden Bestand am Auerberggipfel zu verstehen. Es sollen im wesentlichen der Bestand gesichert werden und für den Ausflugsgasthof eine dem Bestand angepasste und ihm untergeordnete Erweiterung vorbereitet werden. Insofern ist die Frage nach alternativen Standorten nicht relevant.

Das ursprüngliche Konzept des am 01.02.2007 beschlossenen Bebauungsplanes ist in Abb. 6 dargestellt. Der Geltungsbereich umfasste einen größeren Bereich um den Gipfel am Auerberg mit 8,2 ha. Es war seinerzeit vorgesehen, jene Flächen einzubeziehen, die nur gelegentlich für größere Veranstaltung in Betracht gezogen wurden, wie z. B. zum Georgiritt. Sie liegt nördlich der vorletzten Kurve der Kreisstraße WM 19. Südlich des bestehenden Ausflugslokals war für die Erweiterung des Zimmerangebotes eine Sonderbaufläche mit zwei Baukörpern dargestellt. Diese geplante Sonderbaufläche am Fuße des Auerberges und unterhalb des bestehenden Ausflugslokals wurde von den zuständigen Stellen zunächst als Standort akzeptiert. Für die Belange des archäologischen Denkmalschutzes galt die Aussage, dass die Fundamentbereiche der Römer insofern geschützt werden sollten, als sie mit einem entsprechenden Vlies abgedeckt werden und damit geschützt werden sollten. Die beiden kleineren

Gebäude sollten mit einer Bodenplatte, ohne Eingriff in das Gelände und ohne Unterkellerung, gegründet werden. Im Verfahren wurde dieses Konzept allerdings aufgrund erheblicher Bedenken verworfen.

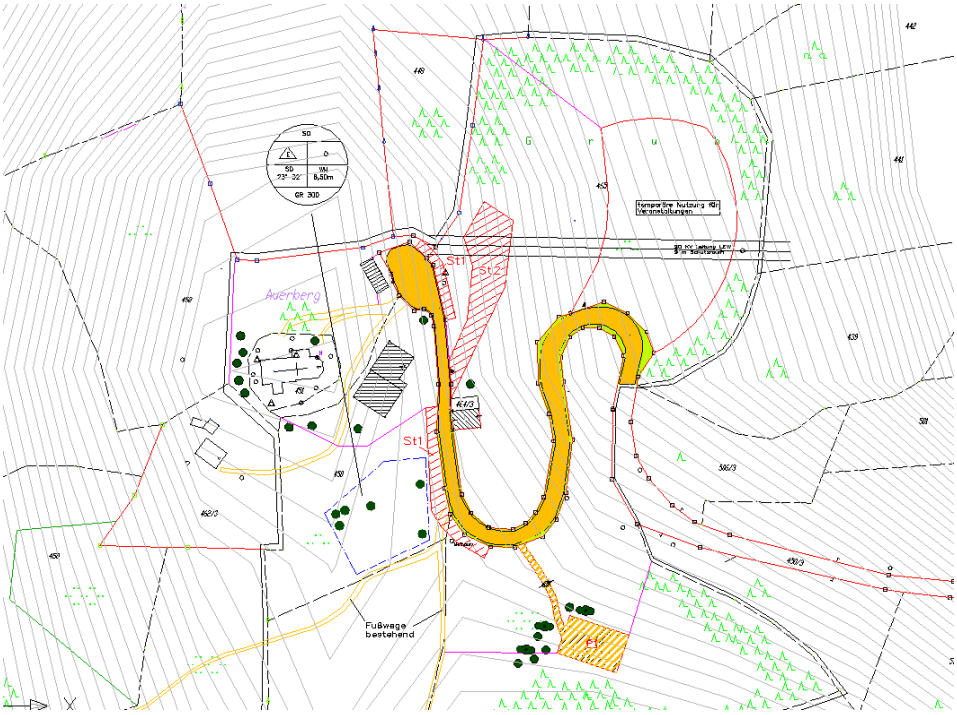

Abb. 6: Bebauungsplan – Vorentwurf gemäß Aufstellungsbeschluss vom 01.02.2007

Der vom Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V. vorgetragene Alternativstandort am nördlichen Ende der Kreisstraße, siehe Abb. 7 und 8 fand schließlich weitgehende Zustimmung. Hierzu wurde ein Vorentwurf und ein Modell für die ergänzende Bebauung vorgetragen, erarbeitet von den Architekten Stadtmüller und Burkhardt, Kaufbeuren.

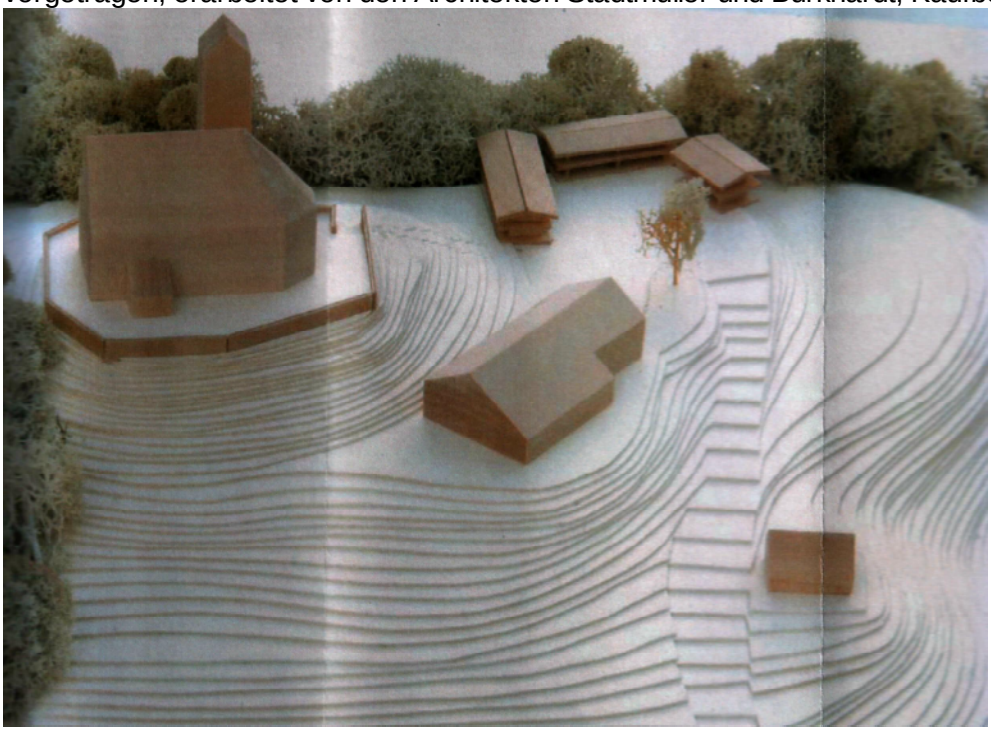

Abb. 7: Modell des Vorschlags Bay. Landesverein für Heimatpflege, Ansicht von Süden

Abb. 8: Lageplan des Alternativvorschlages Bay. Landesverein für Heimatpflege e.V.

Mit leichten Modifikationen wurde der Standort für die geplante ergänzende Bebauung am Ende der Kreisstraße aufgegriffen und in den gegenständlichen Bebauungsplan übertragen.

Auf dieser Basis wurde gemäß neuem Beschluss durch das Büro für kommunale Entwicklung – abtplan, Marktoberdorf, ein neues Konzept für den Bebauungsplan entwickelt. Hierbei wurde der Geltungsbereich nur auf die Interessensbereiche konzentriert, wie sie unter Ziffer 1.1 aufgelistet sind. Gleichzeitig wurden hierbei auch die Anregungen berücksichtigt, wie sie zum Vorentwurf aus dem Jahre 2007 vorgetragen wurden. Dies gilt insbesondere für die Belange der Archäologie.
Das Konzept ist in der nachfolgenden Abbildung 9 dargestellt. Das Sondergebiet SO-2 für die ergänzende Bebauung zu SO-1 wurde am derzeitigen Ende der Kreisstraße unter Berücksichtigung des bestehenden Waldrandes im Norden ausgewiesen. Auf die Stellplatzfläche ST 2, wie sie noch im Entwurf 2007 oberhalb des Hauses Nr. 2 dargestellt waren, wurde aufgrund der erheblichen Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege, München, verzichtet. Es verblieb bei dem bestehenden Stellplatzangebot gegenüber dem Kreisjugendhaus und bei dem größeren Parkplatz P 1 im Südosten des Plangebietes.
Dieses Konzept sah eine Reduzierung der Kreisstraße vor. In der letzten Kurve vor dem Gipfel sollte die Kreisstraße mit einer Wendemöglichkeit enden. Hier war zunächst nach der Vorstellung der Straßenbauverwaltung des Kreises, vertreten durch das Staatliche Bauamt Weilheim, ein Verkehrskreisel in der entsprechenden für Kreisstraßen üblichen Größenordnung vorgeschlagen worden, wobei auf die Insel in der Mitte verzichtet werden sollte. Dieser Wendekreis ist in Abb. 9 nur noch als gestrichelte Linie dargestellt worden. Die konkrete Wendemöglichkeit war mit einem sog. Wendehammer dargestellt und einer direkten Zufahrt auf den zentralen Parkplatz P 1 im Südosten.

Die restliche Trasse zum Gipfel war als Gemeindestraße gedacht mit einem kleinen Wendehammer und einer anschließenden privaten Fläche für die Unterbringung einer dringend erforderlicher Stellplätze und Wendemöglichkeit eines Busses.

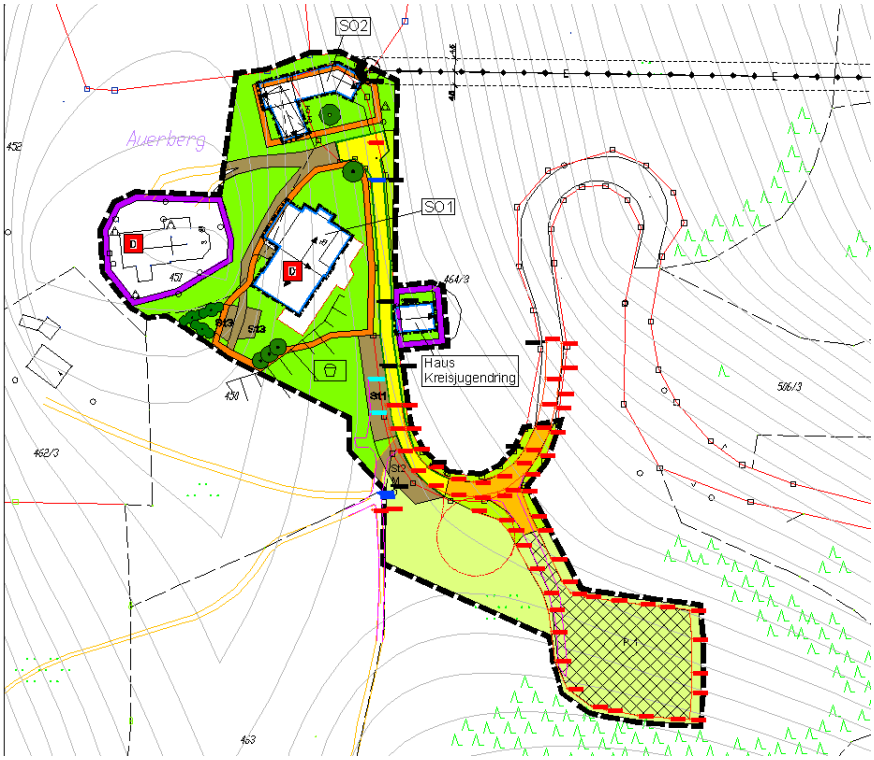

Abb. 9: Plankonzept des Vorentwurfs zum 15.10.2008

Die in Abbildung 9 dargestellte Fassung, basierend auf dem Gemeinderatsbeschluss vom 15.10.2008, wurde wegen der erforderlichen Grundstücksverhandlungen mit dem Landratsamt Weilheim-Schongau besprochen. Hieraus ergab sich eine weitere Variante, bei der die Fläche für den Gemeinbedarf Kreisjugendhaus geändert wurde in eine Sonderbaufläche SO-3 „Wohnen und Beherbergung“ mit dem Zusatz - Haus des Kreisjugendrings, siehe Abbildung 10.

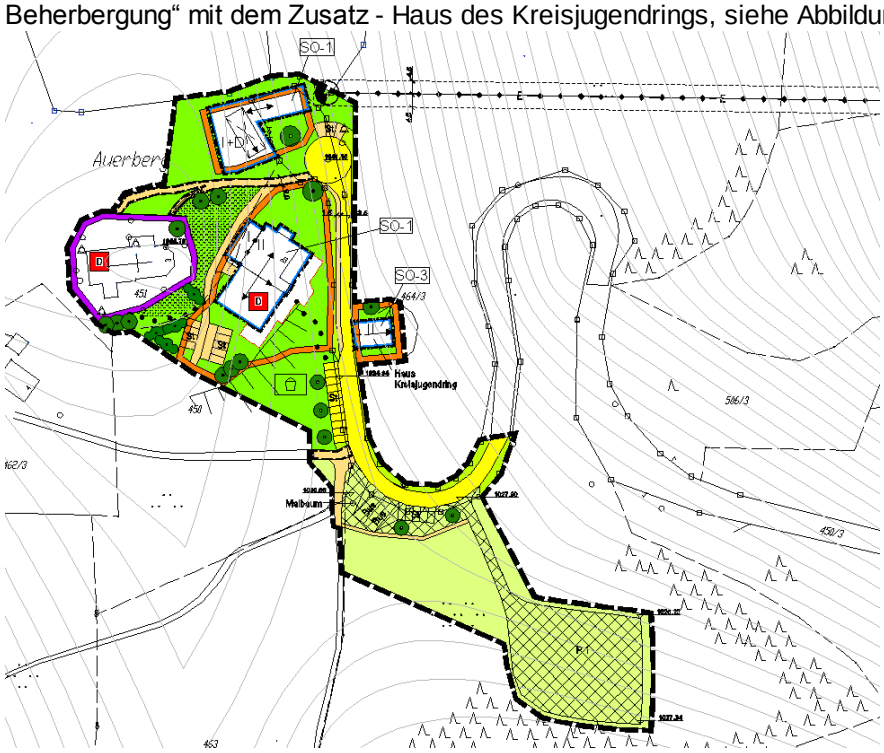

Abb. 10: Variante zum Beschluss vom 15.10.2008, bei dem das Gebäude Haus Nr. 2 als Sonderbaufläche dargestellt ist unter Verwendung einiger Ideen aus dem Vorschlag aus Abb. 12.

Eine weitere Alternative wurde über Herrn Georg Kleber von der IG Auerberg vorgestellt. Ein Bürger der Gemeinde Bernbeuren, Herr Dipl.-Ing. Müller-Diesing hat seine Gedanken mit nachfolgender Skizze dargelegt.

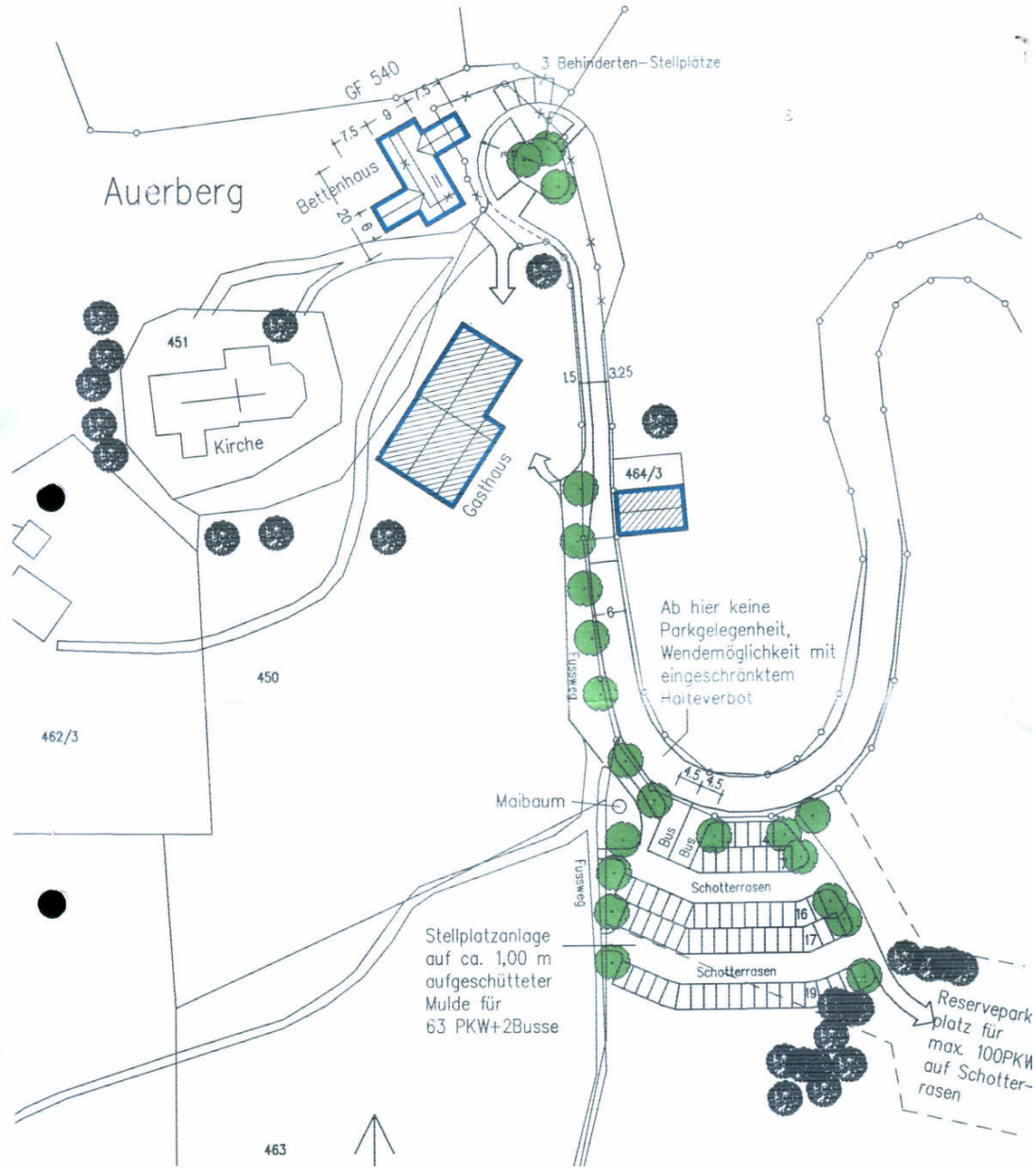

Abb. 11: Alternativvorschlag von Herrn Dipl. Ing. Müller-Diesing, Nov. 2008

Hiernach sollte die Kreisstraße in ihrer Lage und Funktion bis zum Gipfel beibehalten werden. Am Ende kann eine kleine Wendeschleife vor dem geplanten Erweiterungsbau entstehen mit 3 Behinderten Parkplätzen. Der ruhende Verkehr soll hiernach an der letzten Kurve abgefangen und hier konzentriert werden. Durch die attraktive Gestaltung des Parkplatzes soll erreicht werden, dass kein Fahrzeug bis zum Gipfel fährt. Busse und Behinderte können nach oben fahren, die Fahrgäste aussteigen lassen, und zum Abfahren am unteren Parkplatz warten. Dies wird dadurch unterstützt, als die bestehende Parkbucht gegenüber Haus Nr. 1 zurückgebaut wird. Für besonderen Bedarf steht die südöstliche Parkplatzfläche zur Verfügung.

Auch die in der nachfolgenden Abbildung 12 dargestellte Variante wird für das frühzeitige Verfahren zur Diskussion gestellt. Sie stellt eine konsequente Weiterentwicklung der Gedanken dar, wobei die Kreisstraße an der letzten Kurve endet und die restliche Verkehrsfläche bis zum Gipfel als private Verkehrsfläche mit Verkehrsberuhigung und öffentlicher Widmung dargestellt ist.

Abb. 12: Variante, bei der Kreisstraße in der letzten Kurve endet und die restliche Trasse zum Gipfel als private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrechten versehen und öffentlich gewidmet wäre.

7. Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der Umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. In der Umweltprüfung werden sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt. Dem Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 5 BauGB eine Begründung mit den Angaben nach § 2a beizufügen. In der Begründung sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes bei.

8. Grünordnung und Ausgleich

Allgemeine Zielsetzungen

Der Geltungsbereich liegt in einem Gebiet Bernbeurens, in dem ökologisch wertvolle hochsensible Flächen eng verzahnt sind mit einer hochwertigen Erholungsfunktion von gemeindlicher als auch übergemeindlicher Bedeutung.

In diesem Spannungsfeld zwischen Naturschutz, Landschaftsbild und hoher Priorität für Erholungs- und Fremdenverkehrsfunktion leiten sich das grünordnerische Gesamtkonzept sowie die einzelnen Gestaltungsvorschläge ab.

Außerordentlicher Nutzungsdruck herrscht im Bereich der Kirche St. Georg und der Aussichtspunkte während der Urlaubssaison. Die Naherholungsnutzung (Tagesgäste aus dem ganzen Umland bis Schongau und Kaufbeuren) stellt an Schönwettertagen im Sommer eine große Belastung für die Natur rund um den Auerberg dar.

Neben ergänzenden Maßnahmen zur Reduktion des parkenden Verkehrs (z.B. Fahrradverleih) sollen im Grünordnungs- /Bebauungsplan auf der Ebene der Bauleitplanung die verschiedenen Nutzungsansprüche untereinander (kulturelle Nutzung, Landwirtschaft, ruhebetonte Erholung, Radfahren, Wandern etc.) sowie gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege abgewogen und sinnvoll geordnet werden. Dem Schutz von intakter Natur und charakteristischem Landschaftsbild sowie der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden große Bedeutung beigemessen, da sie nicht nur die allgemeinen Lebensgrundlagen, sondern darüber hinaus das entscheidende Kapital für den Fremdenverkehr darstellen.

Ziel ist es, durch eine Neuordnung des Fremdenverkehrs und durch Schutz- und Pflegemaßnahmen einen Interessenausgleich zwischen den Belangen des Landschaftsschutzes und des Fremdenverkehrs für die ökologisch empfindlichen Bereiche herbeizuführen. Naturgüterzerstörende Über- und Falschnutzung, die von einer fehlgeleiteten Fremdenverkehrsnutzung herrühren können, gilt es zu verhindern. Über die lokalen Konflikte hinaus übernimmt die Gemeinde die Aufgabe regionale (Druck der Naherholung) sowie interkommunale (Gemeinde- und Landkreisgrenze) und archäologische Probleme zu lösen.

Dem derzeit äußerst problematischen „Wildparken“ entlang der Zufahrtsstraße in z. T. Wiesenbereichen und den dadurch geförderten Verunreinigungen sowie der Wendeplatte am derzeitigen Ende der Kreisstraße soll durch das erweiterte Parkplatzangebot im Bebauungsplanumgriff entgegengewirkt werden.

Naturraum, Ökologie

Naturräumlich betrachtet, umfasst der Geltungsbereich den höchsten Punkt des Auerberges.
Der Auerberg wurde im Tertiär, der Zeitepoche der Alpengestaltung herausgehoben. Die Gipfelpartie des Auerberges besteht aus Oberer Meeresmolasse, in der besonders harte Nagelfluhschichten vorkommen. Sie überstanden aufgrund ihrer Gesteins-

beschaffenheit und ihrer Höhenlage die eiszeitliche und nacheiszeitliche Abtragung. Die Bodendecke ist auf der darunter liegenden kiesigen Verwitterungszone nur gering

ausgebildet. Der Auerberg trägt heute neben größeren Bergmischwaldbeständen Wiesen und Weiden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen zwei natürliche Steilhangkanten. Insbesondere die Steilböschung zwischen Kirche und Gaststättengebäude mit großem ökologischen Entwicklungspotenzial als süd-ost-exponierter Trockenhangstandort bleibt ausdrücklich erhalten.

Landschaftsbild

Prägendes Element für das Landschaftsbild ist der Auerberg selbst.
Ein besonderer Landschaftserlebniseffekt ergibt sich daraus, dass von allen Seiten auf den Auerberg gewandert werden kann. Vom Aussichtspunkt Auerbergkirche (1.055 m ü.NN.) ist der freie Blick nicht nur zum Alpenpanorama, sondern in alle Himmelsrichtungen möglich. Derzeit ist allerdings die Aussichtsplattform auf dem Dach der Kirche (1.080 m ü.NN) von der ein Rundumblick möglich wäre, gesperrt.

Die optische Einbindung sowohl der Parkplatznutzungen als auch des Bauraumes wird ganz gezielt sehr behutsam vorgenommen und orientiert sich an dem bestehenden Landschaftsbild. Visuelle Betonung der Nutzungen oder Störeffekte in bestehende Blickbezüge sollen vermieden werden.

Die Eingrünung des Parkplatzes südlich der Kreisstraße WM 19 beschränkt sich ganz bewusst auf die Einbindung in das bestehende Gehölz. In nutzungsfreien Zeiten (Vor- und Nachsaison, Schlechtwetterzeiten im Sommer) soll sich der Parkplatz von der umliegenden Grünlandnutzung nicht mehr unterscheiden. Es ist ein wichtiges Anliegen, die Schönheit und Einzigartigkeit der Landschaft zu erhalten und die Blickachsen der Kirche in die freie Landschaft sowie das gesamte Ensemble zu bewahren. Diesem Anliegen hat sich alles andere unterzuordnen. Gleichwohl werden die oben beschriebenen ergänzenden Baulichkeiten und Einrichtungen wie Parkplatz, Kreisstraße, Stellplatzfläche St 1 und St 2 so gestaltet, dass sie optisch so in Erscheinung treten, als gehören sie schon „immer hier her“ bzw. entsprechen der umliegenden Grünlandbewirtschaftung.

Zur besseren Einfügung und Beurteilung der Situation soll an den entsprechenden Stellen eine genauere Geländeaufnahme helfen. Das in dem Kartenblatt Auerberg, auf dem die Ausgrabungen aus den Jahren 1966 bis 1979 und aus der Zeit 1901 bis 1964 eingetragen sind, dargestellte Geländeprofil entspricht am ehesten dem heutigen Zustand.

Erholung und Fremdenverkehr

Neben der naturräumlichen, ökologischen und visuellen Bedeutung besitzt dieser gesamte Raum um den Auerberg eine hohe Wertigkeit für Erholung und Fremdenverkehrsentwicklung.

Auf Grund der räumlichen Nähe zum Ortskern, der vorhanden Erschließung und verkehrlichen Anbindung für Fußgänger, Fahrräder und PKW, der Einbindung in das örtliche und überörtliche Wanderwegenetz und dem überregionalen Bekanntheitsgrades

des Auerberges kommt dem Gebiet eine Naherholungs- und Fremdenverkehrsfunktion mit herausragender Bedeutung für das gesamte Gemeindegebiet zu. Während die übrige Bernbeurer Flur von intensiver Freizeit- und Erholungsnutzung freigehalten

werden soll, um das Konzept eine weitgehend extensiven Naturerlebnisform zu verfolgen, besitzt laut gemeindlichem Landschaftsplan dieser Bereich die Eignung für einen angemessenen Ausbau und Konzentrierung von Fremdenverkehrsaktivitäten. Die neu geplanten Fremdenverkehrseinrichtungen, in Verbindung mit der Gastronomie dürften sich nur in einem geringfügigen Maße auf die Nutzungsintensität der Landschaft auswirken.

Grenzen und Beziehungen zum Umland

An den Nahtstellen zu geologisch oder ökologisch sensiblen Flächen und Landschaftsbestandteilen wird im Grünordnungsplan in allen Fällen darauf geachtet, dass ausreichend Abstands- bzw. Pufferflächen zu baulicher Nutzung oder Freizeiteinrichtungen gehalten werden.

Eine empfindliche Nahtstelle zwischen Geltungsbereich und Umland verläuft im Bereich der bei Ausgrabungen entdeckten frührömischen Befestigungsanlagen. Hier stoßen archäologische und touristische Nutzung aufeinander.

Der Standort des Parkplatzes ist so gewählt, dass einerseits ein Sichtbezug zur Gaststätte besteht sowie eine günstige fußläufige Erreichbarkeit von der Kirche aus gewährleistet ist und andererseits eine räumliche Zuordnung zur Gebäudegruppe Auerberg hergestellt werden kann.

Die Beibehaltung der Grünlandnutzung trägt einerseits zur visuellen Erlebbarkeit des Umfeldes bei, andererseits wird der ländlich geprägte Charakter auf dem Auerberggebiet erhalten.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Neben Aussagen zur naturschutzfachlichen Ausgangssituation und Bewertung ist im Zuge der Bauleitplanung auch eine Prüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange vorzunehmen im Sinne einer Relevanzprüfung.

In Folge des Urteils des Europäischen Gerichtshofs vom 10.01.2006 u. a. zur Unvereinbarkeit des § 43 Abs. 4 BNatSchG a.F. mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben der FFH-Richtlinie wurde das Bundesnaturschutzgesetz geändert und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. In diesem Zusammenhang wurden die „Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ kurz „saP“ genannt, erforderlich. Dies gilt nicht nur für Verfahren im Straßenbau sondern auch für alle übrigen Eingriffe, die im Zusammenhang mit den einschlägigen Vorschriften des BNatSchG und des BayNatSchG stehen.

Die Beachtung des saP (§§ 42 und 43 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 und 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Somit ist es geboten, im Vorgriff auf den späteren Eingriff diese Prüfung auf der bauplanungsrechtlichen Ebene des Bebauungsplanes vorzunehmen. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten mit ihren Lebensräumen von den geplanten Vorhaben betroffen sein können und inwieweit eine Prü-

fung nach §§ 42 Abs. i.V.m. Abs. 5 und ggf. 43 Abs. 8 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich wäre – sog. Relevanzprüfung.

Im vorliegenden Fall wurden bei der ohnehin durchgeführten Bestandsaufnahme folgende Erkenntnisse zugrunde gelegt:

- Regionalplan der Region Oberland (17),
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren mit integriertem Landschaftsplan,
- Biotopkataster,
- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – ABSP – für den Landkreis Weilheim-Schongau.

Hierbei wurden bei dem gegenständlichen Planbereich keine besonderen Merkmale eines Schutzstatus oder besonders schützenswerten Arten erkannt. Es sind keine Schutzgebiete wie FFH, Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen. Im Zuge der saP wurde diese Überprüfung ausgedehnt auf die vorliegenden Daten der Roten Liste und des Brutvogel-, Libellen-, Heuschrecken- und Fledermausatlasses. Grundsätzlich dürfen hierbei über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten gezogen werden. Aus der konkreten Bestandserhebung, siehe obige Ausführungen, sind keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchung gegeben.

9. Verkehr

Das Hauptverkehrsstraßennetz in Bernbeuren besteht aus den Kreisstraßen nach Füssen, Marktoberdorf, Schongau und Stötten. Eine untergeordnete Verkehresbedeutung hat als „Stichstraße“ die Kreisstraße zum Auerberg. Anschlüsse an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG bestehen in Schongau, Kaufbeuren und Füssen. Die nächstgelegenen Autobahnen sind die A7 (Füssen – Ulm) und die A4 (München – Garmisch).
Der Verkehr verteilt durch die Vielzahl der nach Bernbeuren führenden Straßen relativ gleichmäßig, wobei der Hauptverkehr auf der Achse Burggen – Bernbeuren - Lechbruck am See festzustellen ist. Laut Stellungnahme des Straßenbauamtes Weilheim vom 16.03.2000 betrug laut allgemeiner Verkehrszählung 1995:

Straßenabschnitt	DTV	Anteil SV
WM 3, nördl. Bernbeuren	2.838	4,1 %
WM 3, südl. Bernbeuren	3.318	8,4 %
WM 2, südl. Abzweig WM 3	2.526	4,2 %
WM 3, Escherschwang	805	2,4 %
WM 19, Auerberg	461	5,4 %
WM 2, Riedhof	1.570	7,9 %

DTV = Verkehrsbelastungszahl für Kraftfahrzeuge pro 24 Stunden
SV = Schwerlastverkehr, hier prozentualer Anteil des Schwerlastverkehrs an dem DTV-Wert

Der Freizeit- und Erholungsbereich Auerberg ist über die Kreisstraße WM 19 an das örtliche und überörtliche Straßennetz bzw. unmittelbar an den Ort Bernbeuren angebunden. Zwischen der Ortlage Bernbeuren und dem Auerberg zweigen einige Gemeindestraßen und Gemeindeverbindungsstraßen zu Weilern und Ortsteilen der Gemeinde Bernbeuren

und Nachbargemeinden ab. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde u. a. zum Ausdruck gebracht, dass es wünschenswert wäre, zum Auerberg einen getrennten Fahrradweg einzurichten. Insbesondere in den Sommermonaten wird der Auerberg auch von vielen Fahrradfahrern besucht, die Fahrbahnbreite der WM 19 ist jedoch relativ ge

ring. Die Sicherheit dieser Verkehrsteilnehmer würde durch eine solche Maßnahme entsprechend höher.

Die Verkehrsflächen bedürfen dringend einer Regelung und zwar unabhängig davon, ob die Ausflugsgaststätte bewirtschaftet ist oder nicht. Es sind Vorkehrungen zu treffen, wie z. B. an sonnigen Tagen in der Hauptferienzeit der Besucheransturm bewältigt wird. An einem solchen Tag fehlt es z. B. an den vielen Helfern, die die Fahrzeuge in die Parkplatzflächen einweisen, wie dies bei großen und angemeldeten Veranstaltungen, an denen die Vereine beteiligt sind, regelmäßig geschieht. Jeder fährt so weit hoch zum „Gipfel“ wie er nur kann und stellt dann das Fahrzeug ab, wo und wie es eben gerade noch geht, ohne Rücksicht auf nachkommende Fahrzeuge. Die derzeitige Wendefläche am Ende der KR WM 19 ist für Busse nicht geeignet; eine Wendemöglichkeit besteht praktisch nicht.

Um die vorgenannte neue Bebauung realisieren zu können und um eine Wendemöglichkeit auch für einen gelegentlichen Reisebus zu erhalten, ist vorgesehen, die Kreisstraße WM 19, Fl. Nr. 450/3 zu verändern. Daher wird diese Kreisstraße innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bauleitplanung dargestellt und modifiziert.
Die Kreisstraße soll in der bisher letzten Kurve mit einer kleinen Wendemöglichkeit enden. Nach Norden zum „Gipfel“ wird eine Gemeindestraße angefügt. Diese Gemeindestraße endet mit einem „Wendehammer“ vor dem Aufgang zur Kirche St. Georg und vor dem bestehenden Ausflugslokal. Die rückwärtige Fläche der Kreisstraße soll dem Grundstück mit der Fl. Nr. 450 zugemessen werden. Die Gemeindestraße erschließt das Haus Nr. 1 auf der Westseite die Stellplätze St 1 und ST 2 und am Ende die bestehenden Wege zur Kirche mit dem Feldweg zum Gebäude Nr. 4 sowie das Ausflugslokal Haus Nr. 2a.

Am neuen Ende der Kreisstraße wird nach Südosten die mit P1 bezeichnete Fläche. Diese Fläche wird bereits jetzt für Großveranstaltungen wie den Georgiritt als Parkplatzfläche genutzt. Es soll eine Wendemöglichkeit so gestaltet werden, dass auch ein Bus wenden kann, ohne hier einen groß dimensionierten Wendekreis mit 26 m Durchmesser bauen zu müssen. Es wurde in diesem Bereich ein Höhenaufmaß veranlasst, um weitere Einzelheiten, wie Parkbucht für einen Bus und die technische Gestaltung im Zuge weiterer Detailplanung lösen zu können. Diese Detailvorstellungen sind dann auch mit den Belangen des Denkmalamtes abzustimmen.
Es wurden auch Überlegungen angestellt, wie bei bestimmten Situationen eine andere Regelung der Zufahrt aussehen kann, wie z. B. Shuttlebus-Transfer. Dies stellt sich bei näherer Betrachtung allerdings tendenziell als kaum realisierbar heraus.

10. Immissionsschutz

Durch die Bewirtschaftung der an die Sondergebietsausweisungen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind gewisse Geruchs- und Lärmbelästigungen zu erwarten. Diese sind jedoch nicht so schwerwiegend einzuschätzen, als dass sie nicht mit der bestehenden und geplanten Bebauungsergänzung und der Erholungsnutzung vereinbar wären.

11. Ver- und Entsorgung

Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen und geplanten Gebäude ist gesichert. Ein Schmutzwasserkanalanschluss wird derzeit hergestellt. Die Regenwasserentsorgung im Bereich von versiegelten oder überdachten Grundstücksflächen soll so weit als möglich vor Ort zur Versickerung gebracht werden.

Die Stromversorgung ist über eine 20 kV Freileitung sichergestellt.

Telekommunikation ist ebenfalls gegeben.

12. Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren.

Gemeinde Bernbeuren, den

Schmid, 1. Bürgermeister