Gemeinde

Bernbeuren

Bebauungsplan

„Auerberg – St. Georg“

Auftraggeber:
Gemeinde Bernbeuren
Schongauer Str. 1,
86987 Bernbeuren

Planung Städtebaulicher Teil:
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung
Gerhard Abt, Stadtplaner
Am Ruderatsbach 1,
87616 Marktoberdorf

Grünordnung:
FreiraumGestaltung & LandschaftsEntwicklung
Freie Landschaftsarchitektin BDLA,
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Lindenstr. 13a
87600 Kaufbeuren

Fassung vom 15.10.2008

Gemeinde Bernbeuren
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

für Bereich „Auerberg - St. Georg“

Inhalt

Satzung

Verfahrensverlauf

Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Verfahrensvermerken

Begründung

Gemeinde Bernbeuren **Landkreis Weilheim-Schongau**

A) Satzung der Gemeinde Bernbeuren für den Bebauungsplan „Auerberg - St. Georg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Präambel

Die Gemeinde Bernbeuren erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz –BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan als Satzung: „Auerberg - St. Georg“.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Auerberg - St. Georg“ liegt westlich der Ortslage Bernbeuren im Bereich des Auerberges. Der Geltungsreich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 450 TF, 450/3 TF (Kr WM 19), 451 (Kirche), 463 TF, 464 TF und 464/3 der Gemarkung Bernbeuren. Der Geltungsbereich ist ca. 1,3 ha groß.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 15.10.2008. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 15.10.2008 beigefügt. Der Umweltbericht wurde gemeinsam für die Änderung des Flächennutzungsplanes und für den gegenständlichen Bebauungsplan erstellt in der Fassung vom 15.10.2008.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. SO-1: Sondergebiet Ausflugslokal mit Beherbergung (§ 11 BauNVO).
2. SO-2: Sondergebiet Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zu SO-1.
3. SO-3: Sondergebiet Wohnen und Beherbergung (Haus Kreisjugendring).
4. FfG: Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kirche „St. Georg“.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche (GR), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch § 8 Ziffer 1 dieser Satzung.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Offene Bauweise (22 Abs. 2 BauNVO).

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Garagen, Nebenanlagen, Terrassen u. dgl. gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB)**:**
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptfirstrichtung abgewichen werden.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch eine Linie gemäß Ziffer 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.

2. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Rechtsverordnung des Staatsministeriums des Innern, siehe § 47 Abs. 2 BayBO.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise zu begrünen und zu unterhalten. Soweit dies mit den Belangen des archäologischen Denkmalschutzes vereinbar ist, sind die Flächen mit heimischen Gehölzen gemäß der in Ziffer 5 Hinweise und Empfehlungen genannten Vorschlagsliste auf den in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Standorten zu bepflanzen.

2. Private Verkehrsflächen, Verbindungswege, Stellplätze, Rangierflächen sind unversiegelt zu gestalten z. B. mit Rasenpflaster oder ähnlichen Materialien bzw. wassergebundener Decke.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für die mit SO-1, SO-2 und SO-3 bezeichneten Gebietsteile werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiet-steil	GR max.	WE/ Gäste zimmer	max. trauseitige WH	Dach-neigung	Bauweise	Max. Giebel breite	Anzahl der Vollge schosse
SO-1	665 m²	1 WE/ 11 GZi	6,50 m	23° - 32°	E, O	19,50 m	II
SO-2	410 m²	2 WE/14 GZi	6,30 m	18° - 24°	E, O	10,50 m	II*
SO-3	125 m²	1 WE/5 GZi	5,80 m	23° - 32°	E, O	9,50 m	II*

Erklärungen:

GR = max. zulässige Grundfläche
WE = max. zulässige Wohneinheit pro Wohngebäude
GZi = max. zulässige Anzahl der Gästezimmer,

WH = Wandhöhe; sie wird definiert als senkrechte Entfernung von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand; die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses wird in Meter über NN für das jeweilige Gebäude festgelegt, siehe Eintrag in der Planzeichnung.
E = Einzelhausbebauung
O = Offene Bauweise
II = zweigeschossige Bauweise, hier zwei Vollgeschosse.
II* = zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten oder Dachziegel in naturroter Farbe zu erfolgen. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

3. Für die Dachaufbauten gilt:
Wiederkehrbaukörper und Quergiebel sind auf max. 40 % der Länge des Hauses und max. 7,00 m Breite beschränkt. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,50 m. Der First des Quergiebels muss unterhalb des Hauptgebäudefirstes liegen und muss mindestens zwei Plattengänge unterhalb des Firstes in das Dach einmünden.

4. Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel: mindestens 0,80 m, max. 1,50 m und
an der Traufe: mindestens 0,60 m, maximal 1,30 m.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Eine farbliche Absetzung des Sockels ist unzulässig. Beanspruchen gliedernde Elemente wie Türen, Erker oder Holzverkleidungen weniger als 50 % der Fassadenfläche, ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen oder Spalierbäumen im Bereich der freien Fassadenflächen vorzunehmen.

6. Oberirdische Versorgungsleitung für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
Hinweis: Die 20 kV-Freileitung mit dem Endmast am Ende der Kreisstraße soll im Einvernehmen mit der LEW verlegt bzw. verkabelt werden.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

1. Auf Einfriedungen ist zu verzichten. Soweit dies aus Sicherheitsgründen erforderlich ist, wird die Einfriedigung auf max. 1,00 m Höhe beschränkt. Sie ist ohne Sockel auszuführen. Maschendrahtzäune, Jägerzäune, Mauern und Stützmauern, Sockel sowie Formschnitthecken z. B. Coniferenhecken u. dgl. sind nicht zulässig.

2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden, soweit dies mit den Belangen des Bodendenkmalsschutzes zu vereinbaren ist.

3. Veränderungen der Geländeoberfläche sind grundsätzlich untersagt. Dies gilt insbesondere im Bereich der Steilhangflächen. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

5. Freiflächengestaltung
Für das Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen und es wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem Kreisheimatpfleger des Landkreises Weilheim-Schongau, abzustimmen.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nicht verwendet werden. Nachtbeleuchtung ist nicht zulässig.

2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind max. 0,80 m x 1,00 m zulässig.

§ 11 Denkmalschutz

Unter Hinweis auf das Ensemble Auerberg, siehe Eintragung in der Denkmalliste, sind bei sämtlichen Veränderungen über der Erde und bei sämtlichen Bodeneingriffen – unabhängig von den Verfahrensvorschriften der Bayerischen Bauordnung – Genehmigungen der Denkmalpflege einzuholen, siehe auch Ziffer 2 der nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen.

§ 12 In – Kraft - Treten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen.

Bernbeuren,

_____
Schmid, Erster Bürgermeister

<u>Hinweise und Empfehlungen</u>

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

2. Denkmalpflege

Wegen der vielschichtigen Baustrukturen und der qualitätvollen Fundmaterialien ist der Auerberg für die Archäologie und Geschichte von größter Bedeutung. Daher ist bei jeder Veränderung der Geländeoberfläche ein kontrollierter Oberbodenabtrag unter Aufsicht der Bodendenkmalpflege des Landesamtes durch eine Fachfirma vorzunehmen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, München oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß grundsätzlich damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.
Alle im Zuge der Bauarbeiten aufgefundenen Bodendenkmäler sind gem. Art. 8(1) DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Schongau Sachgebiet 40 Tel. 08861/211-333) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege - anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Oberflächenwasser

Gemäß § 3 Abs. 1 NWFreiV erfolgt die flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV). Falls dies auch nicht möglich sein sollte, kann eine Ableitung in ein Oberflächengewässer oder in den gemeindlichen Regenwasserkanal erfolgen.

<u>Hinweis:</u>
a) Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln–TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten (zum Beispiel mehr als 50 m² der Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt), ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.
b) Aufgrund der durchgeführten Bodenuntersuchungen ist wegen der geologischen Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Insofern wird generell das Oberflächenwasser in einem Sammelschacht gesammelt. Hierfür wird die Gemeinde einen entsprechenden Schacht mit Anschluss an den Regenwasserkanal für jeden Bauplatz einbauen. Den Bauherren bleibt es überlassen, Oberflächenwasser als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen sind zu beachten.

5. Gehölzauswahl für die Durchgrünung:

Die Baum- und Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Bäume, Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Standortgerechte Wildrosen

Aus naturschutzfachlicher Sicht und aus Gründen der besonderen gestalterischen Berücksichtigung des Ensembleschutzes sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss vom 15.10.2008
   und Zustimmung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit dem Vorentwurf i.d.F. vom 15.10.2008

2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB) mit Angaben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) mittels ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 10.12.2008 bis zum 12.01.2008 und Informationsveranstaltung mit Gelegenheit zur Äußerung am 08.12.2008

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) mit Schreiben vom 09.12.2008 und Frist bis zum 12.01.2009.

5. Billigungsbeschluss zum Entwurf nach vorheriger Abwägung vom 00.00.2009

6. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) mittels ortsüblicher Bekanntmachung vom 2009 in der Zeit vom 00.00.2009 bis zum 00.00.2009 – .
   Die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der gleichen Zeit mit Frist zum 00.00.2009.
7. Satzungsbeschluss am 00.00.2009

8. Ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes vom .

Der Bebauungsplan „Auerberg - St. Georg“ ist damit in Kraft getreten.

Bernbeuren, den
Gemeinde Bernbeuren

Siegel

Schmid, 1.Bürgermeister

B e g r ü n d u n g

1. Veranlassung

Es gibt ein vielfältiges Interesse am Erhalt, aber auch an der Bewirtschaftung und Belebung des Auerbergs.
Die Gemeinde Bernbeuren möchte den Bereich auf dem Gipfel des Auerberges mit dem Ausflugslokal und mit den dort vorgesehenen Erweiterungsabsichten, der Kreisstraße, dem Wohnhaus Nr. 1, derzeit als Kreisjungendhaus genutzt, der Sicherung der Wege und des ruhenden Verkehrs städtebaulich ordnen. Diese Maßnahmen sind wegen ihrer komplexen Zusammenhänge nur über dieses gegenständliche Bauleitplanverfahren möglich zu regeln. Derzeit ist der Auerberg planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen und Vorhaben sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006) und im Regionalplan der Region Oberland (17) dargelegt.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Für den Bebauungsplan wird der Flächennutzungsplan geändert. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass bei der Darstellung der gegenständlichen Sonderbauflächen in diesem Verfahren die Ziele der Raumordnung beachtet wurden.
In einem vorangegangenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zu den damals festgesetzten Inhalten von verschiedenen Stellen Bedenken vorgetragen. Diese Hinweise und Zusammenhänge werden bei der Ausarbeitung des gegenständlichen Bebauungsplanes in die Abwägung eingestellt.
Die Gemeinde geht davon aus, dass nunmehr Belange bzw. Ziele und Grundsätze der Raumordnung bzw. der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

2.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Gemeinde Bernbeuren verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Bereich des Auerberges ist mit einer Reihe von Hinweisen und Vermerken belegt, die im Einzelnen zu beachten sind. Der Flächennutzungsplan wird im sog. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. In Bernbeuren läuft seit vielen Jahren ein Dorferneuerungsverfahren. Hierbei wurde eine Vielzahl von Zielen entwickelt, die in den Dorferneuerungsplan und damit auch in den Flächennutzungsplan Eingang gefunden haben. Zum gegenständlichen Bauleitplanverfahren ist insbesondere hervorzuheben, dass Bernbeuren als Fremdenverkehrsort ausgebaut und qualitativ aufgewertet werden soll. Wichtige Ergänzungen werden dabei in der Vergrößerung und qualitativen Verbesserung des Angebotes an Beherbergungsbetrieben gesehen.

3. Lage und Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 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.
Die Nachbargemeinden sind Burggen, Stötten a.Auerberg, Roßhaupten, Lechbruck am See und Steingaden.
Der Geltungsreich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl.-Nr.: 450 TF, 450/3 TF (Kr WM 19), 451 (Kirche), 463 TF, 464 TF und 464/3 der Gemarkung Bernbeuren.
Der Geltungsbereich ist ca. 1,3 ha groß.

Das Gebäude Haus Nr. 2 – Ausflugslokal – wird derzeit als Panoramagasthof gastronomisch und für Freizeit und Erholung mit Übernachtungsmöglichkeiten bewirtschaftet. Im nördlich abgesetzten Maschinenstadel sind Garagen und Lagerräume untergebracht.
Das Gebäude Haus Nr. 1 befindet sich im Privatbesitz. Es ist an den Landkreis Weilheim-Schongau verpachtet und wird vom Kreisjugendring für die Jugendarbeit als Freizeithaus genutzt. Das Grundstück ist sehr klein. Es können keine Stellplätze untergebracht werden. Es grenzt unmittelbar an die Kreisstraße an. Nach Osten fällt das Gelände steil ab.

4. Planung

4.1 Bauliche Entwicklung

Grundsätzlich soll es auf dem Auerberg keine weitere bauliche Entwicklung geben. Es soll allerdings dem bestehenden Panoramagasthof eine Erweiterung eingeräumt werden, die als Ergänzungseinrichtung zum bestehenden Haus Nr. 2 zu verstehen ist. Hierzu gehört, dass die Gesamtzahl der Zimmer für die Beherbergung auf 25 Gästezimmer begrenzt wird. Das Angebot an Gästezimmer kann dann so erweitert werden, dass eine bestimmte Personenzahl als Gruppe übernachten kann. Die vorgenannte Anzahl Gästezimmer liegt dabei deutlich unterhalb der Grenze, die für einen normalen „Hotelbetrieb“ in einer gehobenen Kategorie wirtschaftlich mit Gewinn betrieben werden kann. Aufgrund der herausragenden Bedeutung des Auerberges können allerdings die vorgenannten Rahmenbedingung an diesem Standort hingenommen werden. Die Gemeinde wird spätere Erweiterungsabsichten unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit nicht akzeptieren können.

Aufgrund der vorgenannten Bedeutung und der Vorgaben durch die archäologischen Fundstellen haben sich auch keine umfangreichen Alternativstandorte für eine bauliche Erweiterung für den Panoramagasthof ergeben können. Dies hat sich im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren gezeigt, der nach der Erstellung des Vorentwurfs wieder aufgehoben wurde. Gegen die hier vorgesehenen Standorte für zwei Erweiterungsgebäude an der südlichen Flanke des Auerberges vor dem bestehenden Gasthof wurden erhebliche Bedenken vorgetragen, siehe auch Ausführungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der vom Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V. vorgetragene Alternativstandort am nördlichen Ende der Kreisstraße fand schließlich weitgehende Zustimmung. Mit leichten Modifikationen wurde dieser Standort für den gegenständlichen Bebauungsplan aufgegriffen, siehe auch Darlegungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

Eine weitere Alternative wurde über die Interessengemeinschaft (IG) Auerberg von Herrn Dipl.-Ing. Müller-Diesing vorgelegt, wie die bauliche und verkehrliche Gestaltung aussehen könnte; auch hierzu wird auf die Darlegung zur Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Es werden innerhalb des Geltungsbereichs folgende Arten der baulichen Entwicklung festgesetzt:

- SO-1: Sondergebiet Ausflugslokal mit Beherbergung gemäß § 11 BauNVO;
- SO-2: Sondergebiet Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zu SO-1;
- SO-3: Sondergebiet Wohnen und Beherbergung (Haus Kreisjugendring);
- FfG: Fläche für den Gemeinbedarf, hier: Kirche „St. Georg“.

<u>Zu SO-1:</u>
Das bestehende Ausflugslokal wurde nach einer Leerstandphase von einem neuen Besitzer übernommen und wird seit dem als „Panoramagasthof“ mit Übernachtungsmöglichkeiten betrieben. Es wurden verschiedene Ausbaumaßnahmen und Erweiterungen vorgenommen. Die bisher offene Terrasse auf der Südostseite wurde als Wintergarten in das Gebäude integriert. Dieses Bestandsgebäude ist mit einer Baugrenze versehen, die die überbaubare Fläche markiert. Entlang der Nordwestseite ist die Baugrenze für die Erweiterung der Küche etwas abgerückt. Dieser Anbau wird eingeschossig, das übrige Gebäude zweigeschossig festgesetzt.

Es wird in der Satzung eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB festgesetzt, die bestimmt, dass die gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO gebildete Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden darf.

Auf der Südostseite wurde vor dem Wintergarten, in der Höhenlage um einige Stufen abgesetzt, eine Terrasse angebaut. Diese Terrasse ist mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzt und erlaubt eine Erweiterung bis zum Südgiebel, jedoch ohne Überdachtung.

Zu SO-2:
Das im Norden am Ende der jetzigen Kreisstraße eingezeichnete Baufeld, mit SO-2 bezeichnet, soll eine Erweiterung des Bettenangebotes mit Nebenräumen und zwei Wohneinheiten beinhalten. Dieses Gebäude im SO-2 wird als „Sondergebiet Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zu SO-1“ festgesetzt. Die groben Rahmenbedingungen sind durch die Baugrenze, die maximal zwei Geschosse mit dem Zusatz, dass das erste Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist und der maximalen Wandhöhe bestimmt.

Das geplante Gebäude soll folgende Merkmale aufweisen:

1. Es soll als Nebengebäude in Erscheinung treten. Das Ausflugslokal stellt in diesem Zusammenhang das Hauptgebäude dar.
2. Giebelbreite maximal 10,50 m,
3. Maximal zwei Geschosse, d. h. Erdgeschoss plus Dachgeschoss. Das Dachgeschoss kann mit einem hohen Kniestock ausgebildet werden, wobei die Zimmerdecke durch die Dachschräge geprägt ist.
4. Dachneigung 18° bis 22°.
5. Entlang der Längsseite können Balkone, ca. 1 m bis 1,25 m tief, angeordnet sein.
6. Es sollen nur wenige und miteinander verträgliche Materialien verwendet werden, eine einfache holzverschalte Fassade, Holzfenster, rote Dachziegel. Der Baukörper kann in Holzbauweise oder auch massiv mit Holzverschalung, errichtet werden.

Es soll kein historisierender Baustil verwendet werden, wie er z. B. vor 100 Jahren im südöstlichen Oberbayern üblich war. Es wird auf das Heft „Besser bauen im Alltag“, herausgegeben vom Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V., hingewiesen. Es soll erkannt werden, dass es sich um einen modernen Baukörper handelt, der in seiner Gestaltung dem Ort gegenüber zurückhaltend – ähnlich wie der vorhandene Stadl – in Erscheinung tritt. Dies soll sich auch in der Gestaltung der Freifläche fortsetzen.
Hinweis:
Es wird mit dem Bauherrn eine Vereinbarung getroffen, dass spätestens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes ein Gesamtkonzept für die neue Bebauung am jetzigen Ende der Kreisstraße mit Darstellung der Außenanlagen vorgelegt wird.
Die Zimmerzahl im SO-1 und SO-2 wird insgesamt auf 25 Zimmer begrenzt.

SO-3:
Kreisjugendhaus, Haus Nr. 1, Fl. Nr. 464/3:
Das bestehende Gebäude grenzt unmittelbar westlich an die Kreisstraße sowie südlich und östlich unmittelbar an das Nachbargrundstück mit der Fl. Nr. 455 an. Die nördliche Grenze verläuft mit knapp 6 m Abstand vom bestehenden Gebäude.
Der Kreisjugendring Weilheim-Schongau des Bayerischen Jugendrings, Weilheim, hat in einer Stellungnahme vom 22.02.2008 sinngemäß folgendes mitgeteilt:

> „Das Haus ist seit 2003 vom Amt für *Jugend und Familie des Landkreises Weilheim-*Schongau als sog. „Auerberghaus“ angemietet. Es ist ein Jugendübernachtungshaus für 24 *Personen. Das Jugendübernachtungshaus erfüllt seit Jahrzehnten eine wichtige Funktion für die Jugendarbeit im Landkreis und wird von vielen Jugendgruppen gerne und häufig genutzt. Aufgrund seiner naturnahen und bevorzugten Lage bietet die Umgebung um das Jugendübernachtungshaus vielfältige Möglichkeiten zur sinnvollen Freizeitgestaltung und für wichtige pädagogische Angebote. Neben vielen Jugendgruppen aus dem Landkreis kom*

men junge Menschen aus ganz Deutschland auf den Auerberg. Somit hat das Haus auch eine wichtige touristische Funktion, da schon aus der allgemeinen Lebenserfahrung zu erwarten ist, dass ein Teil der Kinder und Jugendlichen mit ihren Familien oder später als Erwachsene mit den eigenen Kindern bevorzugt zu den Plätzen reisen, an denen sie sich früher bereits wohl gefühlt haben. Eine dauerhafte Sicherung des Auerberghauses für die Jugendarbeit sollte eines der vordringlichen Planungsziele des Gesamtkonzeptes am Auerberggipfel sein. Es wird noch darauf hingewiesen, dass neben vielen weiteren Aspekten z. B. die Sicherheit hinsichtlich des Straßenverkehrs, evtl. Lärmbeschwerden, die sich aus der räumlichen Nähe von Jugendgruppen und ruhebedürftigen Feriengästen ergeben können oder hinsichtlich der Erhaltung des natürlichen Umfeldes für vielfältige Aktionen im Freien zu beachten sind.“

Die vorgetragenen Hinweise dienen der Kenntnisnahme. Die Verkehrsfläche wird vor dem Eingang etwas abgerückt. Die Darstellung der Sonderbaufläche SO-3 wurde südlich und östlich entsprechend der derzeitigen Nutzung etwas größer gewählt, als es die Eigentumsverhältnisse zulassen würde.

Zu Fläche für Gemeinbedarf (FfG)

FfG Kirche, Haus Nr. 3, Fl. Nr. 451:

Das einbezogene Grundstück Fl. Nr. 451 mit der Kirche St. Georg wurde als das Landschaftsbild und den gesamten Auerberg bestimmendes Element in den Geltungsbereich einbezogen. Irgendwelche Veränderungen oder Detailplanungen sind hier nicht vorgesehen. Es sollen allerdings die bislang von der Gemeinde gewidmeten Wege am nordöstlichen Aufgang, die von der Kreisstraße Fl. Nr. 450/3 über das private Grundstück mit der Fl. Nr. 450 und 452 verlaufen, im Bebauungsplan dargestellt und gesichert werden. Die beiden Wege und zwar der Fußweg mit Treppe und auch der etwas breitere zweite Weg nördlich davon, wurde vor ca. 7 Jahren als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet. Die Widmung wurde im Einvernehmen mit dem Vorbesitzer, Herrn Stechele, von der Gemeinde ausgesprochen. Es ist mit der Kirchenverwaltung und dem derzeitigen Grundstückseigentümer über den der Weg verläuft noch zu besprechen, ob der nördliche Weg so verbreitert werden muss und kann, dass auch ein Fahrzeug z. B. für Reparaturmaßnahmen auf das Grundstück Fl. Nr. 451 fahren kann.

Auf die Bedeutung der Kirche wurde bereits zur Änderung des Flächennutzungsplanes hingewiesen. In der Bebauungsplanzeichnung ist der Eintrag als Baudenkmal eingetragen und als Ensemble mit dem Text aus der Denkmalliste vermerkt.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehr

Der Auerberg ist über die Kreisstraße WM 19 erschlossen.
Während der Vorentwurfsbearbeitung wurde daran gedacht, die Kreisstraße zu verkürzen und in der letzten Kurve vor dem Gipfel mit einer Wendefläche (Kreisel nach Angabe des Staatlichen Bauamtes mit einem Durchmesser von ca. 25 m) zu versehen. Soweit diese Verkehrsanlage mit den normalerweise anzuwendenden Ausbildungskriterien zu gestalten wäre, würde dies ein enormer Flächenverbrauch bedeuten. Dies wird an dieser Stelle noch erschwert durch die geographische Situation des „Sattels“, der auf römische Zeit zurückgeht.

In einer Planungsskizze der IG Auerberg, erstellt durch Herrn Dipl.-Ing. Müller-Diesing, wird an der vorgenannten Stelle ein größerer Parkplatz dargestellt, siehe nachfolgende Darstellung.

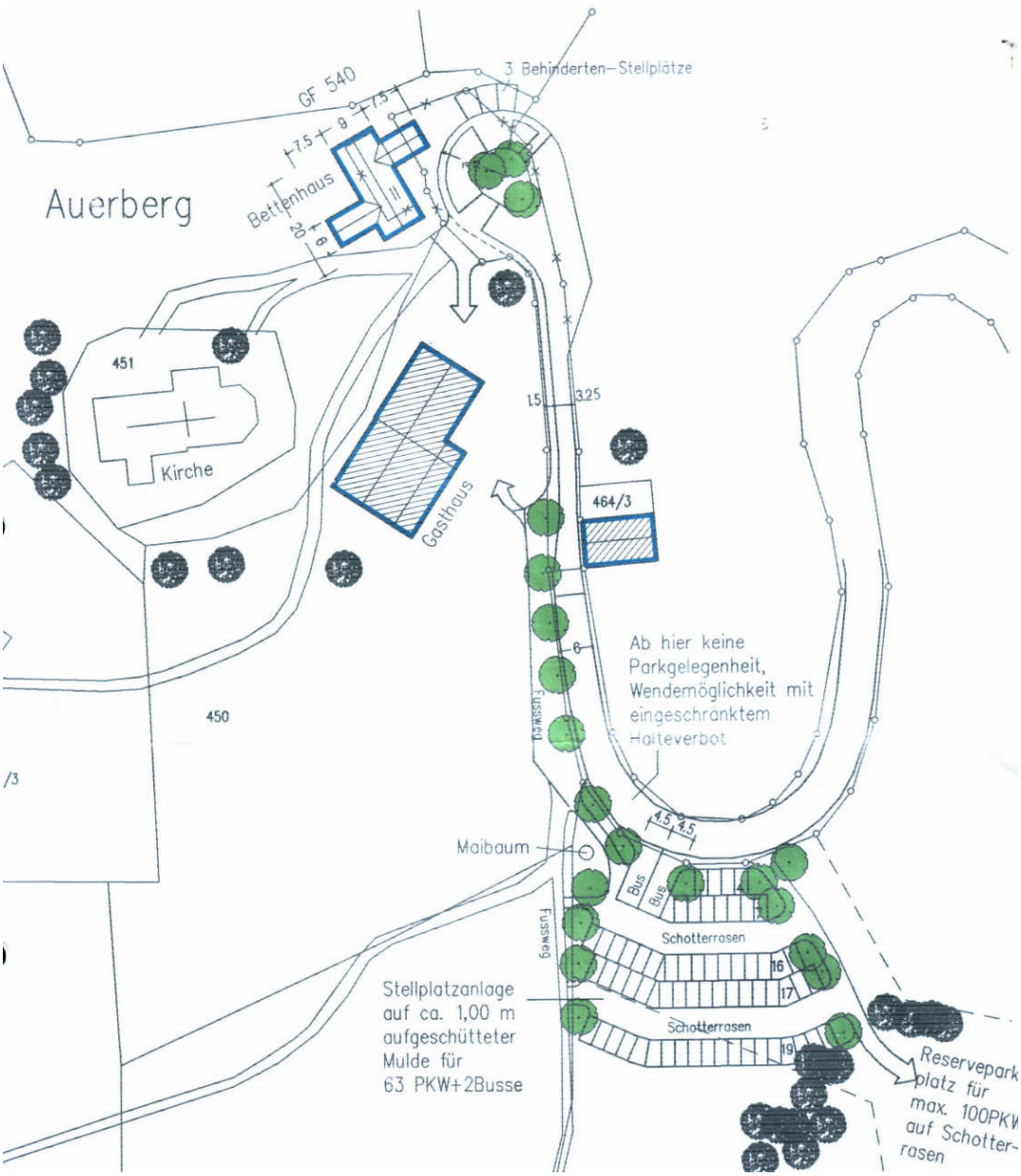

Abb. 1 Alternative Planskizze zum Verkehr und nördliche Bebauung.

Die Gemeinde wird in Abwägung der bisher getroffenen Erkenntnisse, die massiv wirkende Parkplatzfläche südlich der letzten Kurve der Kreisstraße nicht aufnehmen.

Die massive Parkplatzfläche südlich der letzten Kurve fand kein ungeteiltes Echo. Schließlich wurde zu diesem Bereich seitens des LfD, Herrn Dr. Haberstroh, anlässlich einer gemeinsamen Ortsbesichtigung erläutert, dass dieser „Sattel“ aus römischer Zeit existiert und in seiner Ausformung unbedingt erhalten werden muss. Aus diesem Grunde wird auch ein Verkehrskreisel an dieser Stelle seitens der IG Auerberg abgelehnt. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass dann auch kein so großer Parkplatz hier angeordnet werden kann. Dieser Parkplatz stellt im übrigen einen schwerwiegenden Eingriff dar, der sowohl aus Gründen der Archäologie wie auch aus Sicht des Landschaftsbildes voll auszugleichen wäre. Die Gemeinde hat sich bei dem bisherigen Konzept davon leiten lassen, die erforderlichen Nutzungen so weit zu reduzieren wie möglich, um die Eingriffe so gering wie möglich halten zu können. Die Nutzung als Parkplatz würde zudem über einen längeren Zeitraum von etlichen Jahren nicht genutzt werden können, weil hier nach

Aussage von Herrn Dr. Haberstroh; Landesamt für Denkmalpflege, zunächst umfangreiche Ausgrabungen durchgeführt werden müssten.

Denkbar erscheint hier allerdings eine Parkreihe – auch mit zwei Bushaltebuchten - unmittelbar von der Kreisstraße aus darzustellen. Die Abgrenzung und Markierung könnte mit einfachen Mitteln wie schon jetzt bei P 1 realisiert eingerichtet werden. Diese Fläche ist bereits jetzt mit Kies eingeebnet; sie könnte noch mit einem Schotterrasen verbessert werden. zwei bis drei Bäume würden das Bild noch etwas verbessern. Die Fläche um den Maibaum sollte frei bleiben.

Der Parkplätze gegenüber dem „Kreisjugendhaus“ sollen grundsätzlich beibehalten werden. Es kann noch eine gewisse Verbesserung sinnvoll sein, die rückwärtige Begrenzung – auch mit einem einfachen Stangenzaun – durch einen Fußweg herzustellen, der eine Verbindung zwischen P 1 und dem Ende der Kreisstraße herstellt.

Auf die Darstellung der Gemeindestraße wird verzichtet. Die Kreisstraße geht bis zum jetzigen Ende durch, verjüngt sich vor der Terrasse Haus Nr. 2 auf 3,50 m mit westlichem Fußweg und endet oben mit einem Wendekreis und einigen Parkplätzen z. B. für „Behinderte“. Der Flächentausch und die genaueren Ausbaukriterien sind mit dem Landkreis noch zu besprechen. Die technischen Anforderungen sollten sich weniger nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen als von den Belangen des Auerberges bestimmt werden.

4.3.2 Kanal – Entwässerung -- Oberflächenwasser

Die bestehenden Gebäude am Auerberg sind bereits an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen.
Derzeit wird ein Schmutzwasserkanal neu verlegt. Aufgrund der Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, München, muss bei jedem Eingriff in den Boden zunächst eine Grabung erfolgen. Dies ist auch hier bei der relativ geringen Breite und Tiefe für die zu verlegende Druckleitung erforderlich, siehe auch nachfolgender Zeitungsausschnitt.

Auerberg dichter besiedelt

Grabungen Befunde bringen neue Erkenntnisse für Archäologen

Bernbeuren | af | Fast wie bei den „alten Römern“ lebte es sich bisher auf dem Auerberg. Gut, die hatten in ihrer Ansiedlung nur eine Latrine, die Besitzer der heutigen Häuser wenigstens Klärgruben oder Kleinkläranlagen. Nun werden sie ans Abwassernetz in Bernbeuren angeschlossen. Im Zuge der Bauarbeiten wollen Archäologen gleich ein weiteres Puzzlestück sammeln, mit dem sie vielleicht ein paar der noch offenen Fragen beantworten können. Anhand der aktuellen Funde und Befunde konnten sie schon nachweisen, dass der Auerberg dichter besiedelt war, als bisher vermutet.

Im Auftrag des Landesamts für Denkmalpflege gräbt die Firma Phoenix seit einigen Wochen in einem 1,4 Meter breiten Streifen mit den Kanalarbeitern mit. Bis zum Jugendheim sei alles gesichert, sagt Grabungsleiter Stefan Mühlemeier. Dass er nun dort tätig ist, wo sein früherer Professor und der Auerberg-Kenner schlechthin, Prof. Dr. Günter Ulberg, bereits in den 1960/70er Jahren tätig war, freut ihn außer „der tollen Aussicht und der Ruhe“ besonders. Ulberg begleitet auch diesmal die Grabungen.

„Als provinzialrömischer Archäologe ist es für mich eine Ehre, hier graben zu dürfen.“
Grabungsleiter Stefan Mühlemeier

Mühlemeiers Archäologenherz schlug noch schneller, als sich Anzeichen dafür fanden, dass in der Nähe des Jugendheims schon zur Römerzeit ein Haus gestanden haben muss. Auch Pfostenlöcher und massive Aufschüttungen sprechen für eine Ansiedlung in größerem Stil. Im Bereich einer Straßenkehre wurden zudem Reste einer Terrasse gefunden, die die Römer aufgeschüttet hatten, von der aber bisher niemand etwas wusste. „Damit ist der Beweis erbracht, dass auch dort eine Besiedlung war.“ Gestützt wird dies durch Funde in der Nähe: Kleinstücke farbiger, damals kostbarer Gläser, Keramik, eine größere Menge Scherben, zwölf römische, stark verwitterte Münzen.

In diesen Tagen werden die Untersuchungen in Richtung Gasthof fortgesetzt. Das Ganze sei, sagt Dr. Jochen Haberstroh vom Landesamt, nur ein Ausschnitt, der für den Gesamtzusammenhang aber durchaus wichtig sein kann. Zu erwarten seien zum Beispiel noch Kulteinrichtungen. Aber nicht bei dieser Grabung.

Etwa noch zwei Wochen wird auf dem Auerberg ein Abwasserkanal verlegt. Das nutzen auch die Archäologen, um das Leben der Römer dort weiter zu erforschen.
Foto: Reinhold Löchle

Römer auf dem Auerberg

- Die Römer lebten in der Zeit **zwischen 13/14 n. Chr.** auf dem Auerberg und verließen ihn wieder um das Jahr **40**.
- Die Menschen, die dort wohnten, waren **Italiker**, aber wohl auch **Einheimische** aus der Umgebung.
- Im Westen gab es ein **Wohnquartier** mit handwerklichen Einrichtungen (Töpferofen, Metallverarbeitung, Weberei), auf dem Ostplateau eine **militärische Werkstatt**. Bruchstücke tönerner Gussformen und Gießereiabfälle deuten auf die Herstellung von Spannbuchsen für schwere Katapultgeschütze und Geschosse. Dieser Nachweis gilt als einmalig in der römischen Welt.
- Wohin die Siedler zogen ist ungewiss. Der Auerberg spielte keine Rolle mehr in der Provinz Raetien.
- Erforscht wird der Auerberg seit dem frühen 19. Jahrhundert.

Quelle: „Der Auerberg“ von Prof. Dr. Günter Ulbert, 2006

Abb. 2 Zeitungsausschnitt der AZ vom Oktober 2008

Niederschlagswasser ist nach Art. 41a BayWG Abwasser und die Entsorgungspflicht liegt somit nach Art. 41b BayWG bei der Gemeinde.

6. Grünordnung

6.1 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, 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 und der Wendeplatte in z. T. Wiesenbereichen und den dadurch geförderten Verunreinigungen soll durch das erweiterte Parkplatzangebot im Bebauungsplanumgriff entgegengewirkt werden. Die zusätzliche Ausweisung neuer Parkplätze südöstlich der Kreisstraße WM 19 ermöglicht außerdem die Herausnahme des derzeitigen Parkverkehrs aus dem Straßenraum.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Sowohl aus landschaftsvisuellen, denkmalschutz- und aus naturschutzfachlichen Gründen werden die erforderlichen Maßnahmen auf das geringst mögliche Maß beschränkt und unbedingt notwendige Änderungen und Eingriffe so durchgeführt, dass das Landschaftsbild nicht gestört wird und sich keine Beeinträchtigungen ergeben für die Schutzgutbelange des Naturhaushalts. Dem Grünordnungskonzept liegen folgende Grundsätze zugrunde:

- Erhalt des Gebäudeensembles in seiner Wertigkeit; gestalterische Unterordnung der historischen Bedeutung und des entsprechenden Erscheinungsbildes des Ensembles
- Beachtung erhaltenswerter Sichtachsen zur Auerberg-Kirche und ins Umland
- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Minimierung von Flächenversiegelung
- Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der Grünflächengestaltung
- Erhalt der natürlichen Steilböschungen wegen der besonderen geologischen, topographischen und vegetationsstandörtlichen Bedeutung sowie der potenziellen Erosionsgefährdung
- Zurückhaltende Gestaltung des Nebengebäudes
- Da nicht überall im Plangebiet die Versickerung unmittelbar möglich ist, wird das überschüssige Oberflächenwasser gesammelt und in ein Regenrückhaltebecken abgeleitet. Das wild abfließende Hangwasser außerhalb des Plangebiets, das sich bei Starkregen in die Landschaft ergießt, wird durch die geplanten Baulichkeiten nicht verschärft.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die im Folgenden angewandte Bewertungssystematik, die Terminologie der Bewertungskategorien sowie die Ausgleichsfaktoren entsprechen dem sog. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

6.3.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die einzelnen Ausstattungselemente der Landschaft bzw. Schutzgüter sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wie folgt zu bewerten und den entsprechenden Wert-Kategorien zuzuordnen. Die ausführlichen und detaillierteren Beschreibungen der einzelnen Schutzgüter sind dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

Kategorie 0:
Ohne naturschutzfachliche und landschaftsvisuelle Bedeutung sind die Asphaltflächen der bestehenden Straßen und Stellplatzflächen sowie die gepflasterten Bereiche im Umgriff des Gaststättengebäudes.

Kategorie I:
Von nur geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind die vegetationsfreien geschotterten bzw. gekiesten Flächen um Umgriff der Gebäude, die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen im südlichen und süd-östlichen Geltungsbereich sowie die privaten Gartenflächen im Umgriff des Gaststättengebäudes.

Kategorie II:
Die Gebiete mit mittlerer Bedeutung liegen ausschließlich außerhalb eingriffsrelevanter Flächen, d.h. sie sind nicht vom geplanten Vorhaben betroffen. Sie umfassen die steile, süd-ost-exponierte natürliche Trockenhangfläche unterhalb der Kirche (nord-westlich des Gaststättengebäudes) mit extensiver, artenreicher Kraut- und Grasvegetation, die beweidete Steilhangfläche südlich des Gaststättengebäudes, die selbstaufgekommenen Gebüschbestände süd-westlich des Hauptgebäudes sowie erhaltenswerte Großbäume südlich und nördlich des Gaststättengebäudes sowie nördlich des Gebäudes für Jugendfreizeit.

Kategorie III:
Wertelemente der Kategorie III mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild kommen in vorliegendem Geltungsbereich nicht vor.

6.3.2 Angrenzende Nutzungen

Die direkt angrenzenden Nutzungen sind im Norden Fichtenforst in Steilhanglage (mit „Besonderer Bedeutung für die Gesamtökologie“ gem. Waldfunktionsplan), im Süd-Westen Laubgehölze und ansonsten landwirtschaftliche Grünlandflächen.

6.3.3 Biotop- und Artenschutz

Im Geltungsbereich sind weder Biotopflächen gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden noch schützenswerte Arten und Lebensräume nach BayNatSchG.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.
Die nächstliegenden FFH-Schutzgebiete sind in ca. 3-4 km Entfernung am Haslacher See und entlang des Lechs.

6.3.4 Landschaftsbild, visuelle Erlebnisqualität und Orientierungsfunktion

Die strukturreichen südlichen Ausläufer des Auerbergmassivs mit starker landschaftlicher Untergliederung, mit ausgeprägten Schluchtbachtälern, linearen Gehölzstrukturen wie Hecken, Schluchtwäldern, mit altem Einzelbaumbestand, hängigen Grünlandflächen und kleinflächigen Waldbereichen unterscheiden sich erheblich von dem nordwestlichen Auslauf des Auerberges mit eher weitläufiger und verhältnismäßig geringer Strukturierung und überwiegender Grünlandnutzung.

Der Auerberg im Westen des Gemeindegebiets besitzt aufgrund seiner hohen topographischen Dominanz nicht nur Wahrzeichencharakter für die gesamte „Auerbergland-Region“, deren Namengeber er ist, sondern auch hohen Identifikationswert für das örtliche Leben. Als höchste Erhebung im Gemeindegebiet (wie auch in der gesamten Region) ist er von fast jedem Punkt im Gemeindegebiet sichtbar und besitzt somit einen sehr hohen räumlichen Orientierungswert. Von hoher visueller Erlebnisqualität sind der Panoramablick vom Auerberg aus zur Alpenkette und die Sichtbeziehung über das Voralpenland.

Die möglichen landschaftsvisuell wirksamen Veränderungen der Vorhabensplanung sind:

- Bauliche Erweiterungen des Gaststättengebäudes wie Ausweitung der Terrasse nach Süd-Osten
- Anbau an das bisherige Stadelgebäude als rechtwinklig angeordneter Querriegel in östlicher Richtung, d.h. vor der Fichtenkulisse des nördlich angrenzenden Waldrands und Umbau als Hotelnebengebäude
- Anlage eines Pkw- und Busparkplatzes im Süden des Geltungsbereichs auf bisherigem Grünland mit temporärer Stellplatznutzung
- Herausnahme des parkenden und öffentlichen Verkehrs aus der nördlichen ebenen Fläche, die der Kirche optisch zugeordnet ist
- Beenden des „wilden Parkens“ entlang der Straßenflächen
- Entsiegelung von bisher asphaltierten Flächen

6.3.2 Geplante Maßnahmen zur Eingriffs-Vermeidung und Eingriffs-Verringerung

Während des gesamten Planungsprozesses fanden intensive Bemühungen statt, durch eingriffsvermeidende und -minimierende Maßnahmen mögliche vorhabensbedingte Beeinträchtigungen zu verhindern bzw. zu auf ein Minimum zu beschränken.

- Der Geltungsbereich wurde von 8,2 ha auf 1,3 ha reduziert
- Die baulichen Erweiterungen wurden beschränkt auf die geringfügige Erweiterung der Gaststätten-Terrasse, den Küchenanbau am Hauptgebäude und den bewusst zurückhaltenden Ausbau des bestehenden Nebengebäudes
- Die baulichen Eingriffe erfolgen ausschließlich auf bereits versiegelten bzw. vorbelasteten Flächen
- Der fließende und ruhende öffentliche Verkehr wird zurückgenommen und endet bereits an der Kurve unterhalb des Gebäudes des Kreisjugendrings
- Einige derzeit asphaltierte Flächen werden entsiegelt
- Einzäunungen der privaten Grünflächen sind nicht zugelassen
- Die benötigten Parkplatzflächen werden so befestigt, dass sie sich unauffällig in das bisherige Landschaftsbild einpassen
- Die ökologisch und geländemorphologisch wertvollen süd-ost-exponierten Steilhangflächen werden erhalten
- Regenrückhaltung durch Regenwasserübergabeschacht auf jedem Grundstück mit Hinweis auf die Möglichkeit der Brauchwassernutzung
- Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

6.3.3 Eingriffsintensität, Eingriffsbewertung

Von dem geplanten Vorhaben sind ausschließlich Flächen betroffen, die keine oder eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen (Kategorie I). Die wertvolleren Wertelemente bleiben unbeeinträchtigt oder werden gesichert (steile Trockenhangkante) oder werden aufgewertet (Entsiegelung derzeit asphaltierter Stellplatzflächen).

Die negativen Auswirkungen der baulichen Erweiterungen erfolgen eher zurückhaltend bzw. in eher sichtgeschütztem Bereich. Beeinträchtigungen von Sichtachsen zur Kirche werden vermieden. Typische landschaftsprägende Elemente wie die natürlichen Steilhangflächen bleiben unberührt und werden ebenso wie die bestehenden Großbäume erhalten.

Die Beeinträchtigung der landschaftsvisuellen Erlebnisqualität ist aufgrund der Eingriffsvermeidungen und –minimierungen sowie aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen als gering einzustufen.

Eingriffsbewertung:

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist in folgender Tabelle kurz zusammengefasst:

BESTAND			**PLANUNG**		
Schutzgut	**Wertelement, Fläche**	**Wertkategorie**	**Eingriffs-relevanz**	**Eingriffs-intensität**	**Eingriffs-erheblichkeit**
Boden	Versiegelte Teilflächen	Kat. I unten	vorhanden	unerheblich	unerheblich
	Unversiegelt, begrünt	Kat. I oben	nicht vorh.	-	-
Wasser	Nicht betroffen	-	-	-	-
Klima/Luft	Nicht betroffen	-	-	-	-
Tiere und Pflanzen	Begrünte Teilflächen	Kat. II unten	nicht vorh.	-	-
	Steilhangflächen	Kat. II oben	nicht vorh.	-	-
Land-schafts-bild	Topographie	Kat. III	nicht vorh.	-	-
	Gebäude-Ensemble	Kat. III	vorhanden	unerheblich	unerheblich
Kultur- u. Sachgüter	Denkmalschutz, Archäolog. Verdachtsfl.	Kat. III	vorhanden	unerheblich	unerheblich
Ausgleichsbedarf:					**-**

6.3.4 Ergebnis der Eingriffsbewertung

Die tatsächliche Eingriffsrelevanz für die einzelnen Schutzgüter ist z.T. nicht vorhanden, z.T. unerheblich. Die ist zu einem großen Maße auch auf die zahlreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zurückzuführen, die während des gesamten Planungsprozesses begleitend entwickelt wurden.

Da die Schutzgüter gar nicht bzw. nur geringfügig betroffen sind und durch verschiedene Maßnahmen, die zur einer Verbesserung beitragen können, ist kein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung und Altlasten

Im Plangebiet selbst befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird über die Kreisstrasse WM 19 erschlossen.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage der Gemeinde Bernbeuren anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert. Die Gemeinde verfügt über eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer ist durch einen Anschluss an die Kanalisation mit Ableitung an die zentrale Abwasserbeseitigung gesichert. Sie wird zur Zeit hergestellt, siehe Ziffer 4.3 Erschließung.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch die Gemeinde Bernbeuren. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt. Die Kapazität der Wasserversorgungsanlage ist ausreichend. Hygienische Mängel sind nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht betroffen. Einzelwasserversorgungsanlagen sind nicht zulässig und nicht vorhanden.
Das Wasserwirtschaftsamt Weilheim hat in einer Stellungnahme vom 26.02.2008 Az.: 2-4622-Bernbeuren, auf folgendes hingewiesen:
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage 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. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korroissionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der AVBWasserV § 3 dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die über das Plangebiet führende 20-kV-Freileitung der LEW sollte abgebaut und verkabelt werden. Die Versorgung der Gebäude erfolgt über Erdkabel.

Die Deutsche Telekom AG wird an dem Verfahren beteiligt. Rechtzeitige Abstimmung wird bei der Erschließung sichergestellt. Die Leitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Weilheim-Schongau zu veranlassen.

8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4,
80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist durch diesen Bebauungsplan auf

die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen

Alle im Zuge der Bauarbeiten aufgefundenen Bodendenkmäler sind gem. Art. 8(1) DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (LRA Schongau Sachgebiet 40 Tel. 08861/211-333) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege- Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

8.5 Bodendenkmalfunde:

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege Referat B I, Hofgraben 4,
80539 München, Telefon 089-2114-347 oder die Untere Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Weilheim-Schongau, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG. Im übrigen wird auf die Hinweise nach der Satzung verwiesen.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Kartengrundlage

Im Plangebiet waren die Grenzen noch nicht auf den neuesten Vermessungsstand gebracht.

Aufgestellt:

Marktoberdorf, 15.10.2008	Kaufbeuren,	Gemeinde Bernbeuren,
Gerhard Abt, Stadtplaner	Heidi Frank-Krieger	Schmid, 1. Bürgermeister