

# Gemeinde

# Bernbeuren

## Umweltbericht

nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

## Teil 2 der Begründung

Zu den beiden Planvorhaben:

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

und

Bebauungsplan „Auerberg – St. Georg“

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. Einleitung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei 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 wird sowohl die Flächennutzungsplanebene als auch die Ziele des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes behandelt.

Auf der Basis der im Rahmen des Vorentwurfs zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Auerberg – St. Georg“ gewonnener Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Diese erste Abschätzung wurde in den vorläufigen Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen aus der in der Planungshierarchie vorausgehenden Flächennutzungsplanebene zu übernehmen. Von dieser Möglichkeit wird umfassend Gebrauch gemacht.

Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss evtl. notwendiger weiterer Untersuchungen vervollständigt wird.

### **1.1 Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Gemeinde Bernbeuren möchte den Bereich auf dem Gipfel des Auerberges mit der Kirche St. Georg und dem Ausflugslokal städtebaulich ordnen. Die Gemeinde hat einen verbindlichen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2003 mit integriertem Landschaftsplan. Hierin sind im Bereich des Auerberges neben Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft einige Symbole und Darstellungen aufgenommen, die zu beachten sind. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die vorhandenen Einrichtungen als Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche St. Georg sowie Sonderbaufläche S1 „Ausflugslokal mit Übernachtung/Beherbergung“, eine Sonderbaufläche S 2 „Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zur vorgenannten Sonderbaufläche S1“ und eine Sonderbaufläche S 3 *Wohnen und Beherbergung (Kreisjugendhaus)* dargestellt werden. Damit soll die planungsrechtliche Vorbereitung getroffen werden für die Entwicklung des Bebauungsplanes.

### **1.2 Inhalte des Bebauungsplanes „Auerberg – St. Georg“**

Mit dem Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Bernbeuren die bauplanungsrechtliche Sicherung des Bestandes des Ausflugslokals mit einer Erweiterungsfläche als Ergänzungseinrichtung und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse. Die Belange des Denkmalschutzes sind dabei besonders zu beachten.

Der Auerberg als ein Schwerpunkt der touristischen Nutzung in der Gemeinde Bernbeuren stellt ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung dar. Um der qualitativen und quantitativen Aufwertung der Fremdenverkehrsnutzung als Naherholungsgebiet gerecht zu werden und um die Verkehrs- und Parkplatzsituation zu regeln ist es notwendig die Fremdenverkehrsentwicklung und die Belange des Umweltschutzes ohne große Eingriffe in die Natur aufeinander abzustimmen.

Der Umgriff des Geltungsbereichs umfasst insgesamt ca. 1,3 ha.

Ziele des Bebauungs-/Grünordnungsplans sind:

- Erhalt des Gebäudeensembles in seiner Wertigkeit
- Ausweisung von Flächen für private Grünflächen und für die Versickerung von Oberflächenwasser
- Beachtung erhaltenswerter Sichtachsen zur Auerberg-Kirche und ins Umland
- Beachtung von grünordnerischen Maßnahmen wie Minimierung von Flächenversiegelung, Verwendung einheimischer Pflanzenarten bei der Grünflächengestaltung

Es gibt eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kirche. 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 m<sup>2</sup> groß. Die Bedeutung der Kirche mit Denkmalschutz wird in der Begründung zur Bauleitplanung ergänzt.

Das Sondergebiet SO-1 Ausflugslokal mit Übernachtung/Beherbergung umfasst das Gebäude Haus Nr. 2a mit einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flur Nr. 450. Die Sonderbaufläche umfasst die eng um das Gebäude gezogene Baugrenze, die lediglich eine eingeschossige Erweiterung der Küche im rückwärtigen Teil des Gebäudes umfasst sowie eine Linie mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung für die bestehende Terrasse sowie den Eingangsbereich von Norden mit barrierefreiem Zugang, die bepflanzten Böschungen zur bestehenden Zufahrtstraße und den südlichen Vorgartenbereich mit einigen Personalstellplätzen. Die Terrasse könnte um die Südkante des Hauses herum noch erweitert werden.

Das Sondergebiet SO-2 Beherbergung als Ergänzungseinrichtung zur vorgenannten Sonderbaufläche Baufläche nimmt das bestehende Wirtschaftsgebäude auf der westlichen Seite der Wendeschleife der Kreisstraße auf. Es ist eine Ergänzung der Bebauung am derzeitigen Ende der Kreisstraße vorgesehen.

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

Das Sondergebiet SO-3 Wohnen und Beherbergung – Einrichtung für die Jugend – Kreisjugendring: Es wird die Flur Nr. 464/3 mit einem gewissen Umgriff um das Haus Nr. 1 mit insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> erfasst. Die östliche steilere Böschung wird nicht mehr in den Geltungsbereich einbezogen. 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. Diese Entscheidung ist allerdings für die Vorbereitungen zum Beginn des Bauleitplanverfahrens nicht ausschlaggebend.

Die Eingrünung des Parkplatzes südlich der Kreisstraße WM 19 beschränkt sich ganz bewusst auf die Einbindung in das bestehende Gehölz. Sie wird allerdings nur in enger Abstimmung mit dem Belang des archäologischen Bodenschutzes erfolgen können. Es ist zu befürchten, dass durch die Durchwurzelung der Pflanzen die im Boden befindlichen Fundstätten der Römerbesiedlung stark beeinträchtigt oder gar zerstört werden. In nutzungsfreien Zeiten (Vor- und Nachsaison, Schlechtwetterzeiten im Sommer) soll sich der Parkplatz von der umliegenden Grünlandnutzung kaum unterscheiden. Es ist ein wichtiges Anliegen, die Schönheit und Einzigartigkeit der Landschaft zu erhalten. Ferner ist es wichtig, 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 so gestaltet, dass sie optisch so in Erscheinung treten, als gehören sie schon „immer hier her“ bzw. entsprechen der umliegenden Grünlandbewirtschaftung.

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 Georgritt als Parkplatzfläche genutzt.

### **1.3. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

#### **1.3.1 Rechtsgrundlagen**

Die wichtigsten für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan:

- BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung), Abs. 4: FFH- und SPA-Gebiete (Verträglichkeitsprüfung, im vorliegenden Fall nicht relevant)
- BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts (Umweltprüfpflicht)
- BauGB § 2a: der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplanes

- BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umwelt- auswirkungen durch die Gemeinde
- BNatSchG. § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Ver- pflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BayNatSchG. Art. 6, 6 a und 6 b: Regelung der Eingriffe in Natur und Land- schaft, Verpflichtung zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich
- BBodSchG. § 1 (§ 1a, Abs. 2: Bodenschutzklausel): Verpflichtung zu Vermei- dung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

### **1.3.2 Berücksichtigung von raumordnerischen Zielen der Planung**

Die allgemeinen Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) und des Regional- planes der Region Nr. 17 - Oberland sind in der Änderung des Flächennutzungs- planes und des Bebauungsplanes dargestellt. Die Gemeinde Bernbeuren soll im Inte- resse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Bedeutung weiterentwickelt werden. Die Attraktivität des Lebens- raumes für die Bewohner dieser Gemeinden gilt es entsprechend zu erhalten und zu stärken.

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

Die geplante Erweiterung sowie die Ergänzungen der Bestandsgebäude sind auf den Erhalt eines ansprechenden Orts- und Landschaftsbildes hinzuwirken. Die baulichen Erweiterungen sollen als Nebengebäude in Erscheinung treten. Das Ausflugslokal stellt in diesem Zusammenhang das Hauptgebäude dar.

Die Zurückhaltung der weiteren Bebauung ergibt sich durch den Ensembleschutz und durch die Anforderungen an die Belange des Bodendenkmalschutzes.

Die Siedlungsgebiete sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden (LEP, Grundsatz BVI 1.5).

Siedlungsgebiete sowie sonstige Vorhaben sollen schonend in die Landschaft eingebun- den werden (Regionalplan, Ziel BII 1.6).

Die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben.

Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen soll möglichst de- zentral entsorgt und versickert werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustan- des einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, ABSP etc.,
- der Daten des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan,

- der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sowie
- der Literatur über die besondere Situation am Auerberg hinsichtlich der Ausgrabungen und der Bedeutung der römischen Fundstellen aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege.
- Zudem erfolgten Ortsbesichtigungen und verschiedene Gespräche mit Fachbehörden.

### 2.1.1 Schutzgut Boden und Geomorphologie

#### a) Beschreibung

Gemäß der Einteilung nach Meynen/Schmidthüsen gehört Bernbeuren und damit das Untersuchungsgebiet der naturräumlichen Einheit „Lech-Vorberge“ (Nr. 036) an. Dieser Raum deckt sich weitgehend mit dem Vorkommen der würmeiszeitlichen Moränen (Jungmoränen) des Lechgletschers. Die Lech-Vorberge zählen zur übergeordneten Einheit des „Voralpinen Hügel- und Moorlandes“. Gemäß der „Standortkundlichen Landschaftsgliederung“ (Bayerisches Geologisches Landesamt München) ist das Gemeindegebiet Bernbeuren dem „südlichen Teil der Jungmoräne des Isar-Loisach-Ammergletschers mit Molassevorbergen“ (Nr. 14.4.2) zuzuordnen.

Der Auerberg ist das markanteste Molassevorkommen in Bernbeuren. Er war schon vor den Eiszeiten eine weithin sichtbare Erhebung und bildete für die Eismassen ein unüberwindliches Hindernis. Mit seinem Gipfel ragte er während der Eiszeiten noch ungefähr 50 m hoch als eisfreie Insel aus dem Gletschermeer. Ein am Auerberg sichtbares Merkmal für die Molassezugehörigkeit sind Nagelfluhbänke. Nagelfluh sind fest verbackene Flusskiesel, die schwerer verwitterbar sind als Moränenschutt und daher häufig aus dem Boden herausragen.

Dem Auerbergkegel kommt eine besondere Bedeutung zu als geologische Formation, die sich aufgrund ihrer landschaftsbildprägenden Funktion, auffälligen Gestalt, und der noch erkennbaren und erlebbaren Zeugnisfunktion aus der Zeit ihrer Entstehung als einzelnes Relikt hervorhebt.

Der Auerberggipfel ist 1.055 m ü.NN hoch. Die Hangflanken fallen außer nach Nord-Westen hin in alle Richtungen hin steil ab. Der Auerberg stellt den höchsten Geländepunkt im Gemeindegebiet wie auch im weiteren Umland dar. Der niedrigste Geländepunkt von Bernbeuren liegt mit 713 m ü.NN am Lech.

Geschütztes Bodendenkmal von obertägiger Erhaltung: frühromische ausgedehnte Militärstation am Auerberg als archäologisches Geländedenkmal aus der Liste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, Referat Oberbayern.

Bei dem Oberboden handelt es sich überwiegend um Lehmböden mit unterschiedlichen Beimengungen von Sand und Kies in einer geringen bis mittleren Mächtigkeit.

Die Böden des Untersuchungsgebiets lassen sich entsprechend ihres Natürlichkeitsgrads, Nährstoffgehalts und Versiegelungsgrads abhängig von ihrer jeweiligen Flächennutzung in folgende Bewertungs-Kategorien einteilen:

hoher Versiegelungsgrad, starke anthropogene Veränderung (Kategorie I, unten):

- Asphaltflächen der Straße und des Parkplatzes
- vegetationsfreie gekieste bzw. geschotterte Flächen im Umgriff der Gebäude

- gepflasterte Bereiche im Umgriff des Hauptgebäudes

unversiegelt, landwirtschaftlich intensiv genutzt, entsprechend nährstoffangereicht und verdichtet, anthropogen verändert (Kategorie I, oben):

- landwirtschaftliche Grünlandflächen (südlicher und südöstlicher Geltungsbereich)
- private Gartenflächen (östlich des Hauptgebäudes)

unversiegelt, naturnah (Kategorie II):

- begrünte, natürliche Steilhangflächen nord-westlich und südlich des Hauptgebäudes mit hohem Erosionspotenzial
- selbstaufgekommene Gebüschflächen süd-westlich des Hauptgebäudes

Bodenkontaminationen sowie Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor.

Im Geltungsbereich sind keine im Bayerischen Geotopkataster erfassten geschützten oder schützenswerten Geotope vorhanden.

## b) Auswirkungen

Die geplanten vorhabenbedingten Änderungen gegenüber dem Bestand beschränken sich auf folgende Maßnahmen:

1. Die geplanten Gebäude-Erweiterungen erfolgen ausschließlich auf bereits versiegelten bzw. vegetationsfreien Flächen der unteren Wert-Kategorie I mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.
2. Die Anlage von Stellplatzflächen für Pkw und Busse ist auf landwirtschaftlichen Nutzflächen geplant (Kategorie I) und soll in der Ausführung mit lediglich geringfügigen Veränderungen der Bodenoberfläche erfolgen (versickerungsfähige, begrünte Befestigung).
3. Im Bereich des derzeitigen asphaltierten Parkplatzes im oberen Bereich und im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze sind Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen.
4. Der außergewöhnliche steile Abschnitt der natürlichen Hangkante östlich der Kirche wird durch Abgrabungsverbot und Pflanzverbot gesichert.

## c) Ergebnis

Aus Sicht des Schutzguts Boden sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen der Gebäudeerweiterung und der Anlage von Stellplatzflächen als unerheblich zu bewerten. Die Maßnahmen zur Flächenentsiegelung sowie die Hangsicherung sind als positiv bzw. aufwertend einzustufen. Der Großteil der Flächen bleibt von Änderungen unbeeinträchtigt (eingriffsneutral).

## 2.1.2 Schutzgut Wasser

### a) Beschreibung

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch direkt angrenzend existieren Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete.

Bereits versiegelte bzw. verdichtete Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs

- Asphaltflächen der Straße und des Parkplatzes
- gepflasterte Bereiche im Umgriff des Hauptgebäudes
- vegetationsfreie gekieste bzw. geschotterte Flächen im Umgriff der Gebäude

b) Auswirkungen

Zusätzliche bodenversiegelnde Maßnahmen sind nicht geplant.

Entsiegelungsmaßnahmen sind im Bereich des derzeitigen asphaltierten Parkplatzes im oberen Bereich und im Bereich der straßenbegleitenden Stellplätze vorgesehen.

c) Ergebnis

Eine Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität für das Schutzgut Wasser ist nicht vorhanden. Die geplanten Entsiegelungsmaßnahmen sind aus Sicht der Erhöhung der Versickerungsfähigkeit als Aufwertung einzustufen.

### 2.1.3 Schutzgut Klima / Luft

a) Beschreibung

Die Durchschnittstemperatur pro Jahr lag in den letzten Jahren etwa bei 6,5 °C. Der kälteste Monat ist im Schnitt der Januar, der wärmste Monat der Juli.

Die Gesamtniederschlagsmenge beträgt am Auerberg 1.300 mm/Jahr. Am regenreichsten sind die Monate Mai und August, die niederschlagsärmsten Monate sind Dezember und Januar. In der Zeit von November bis April fallen nur etwa 34 % des gesamten Jahresniederschlags.

Die Hauptwindrichtungen sind West, Südwest und Süd. Aufgrund seiner topographischen Lage ist der Auerberggipfel sehr windexponiert.

Eine besondere Wetterlage ist der Föhn. Er trägt an durchschnittlich 37 Tagen im Jahr – meist zwischen November und März – warme, sehr trockene Luft aus Süden heran, verbunden mit einer meist intensiven Einstrahlung und Bodenerwärmung. Nach etwa 1 bis 2 Tagen, manchmal auch nach einer Woche Föhnlage folgen Temperaturabstürze und anschließend kaltfeuchtes Wetter (Alpenstau).

Das Untersuchungsgebiet besitzt keine siedlungsrelevante Klimafunktion im Rahmen eines Frischluftaustauschs o.ä.

Das Planungsgebiet liegt in einem Bereich mit hoher Luftqualität mit guter Durchlüftung. Sowohl durch die Gebäudeheizung als auch aufgrund des vorhandenen Pkw- und Busaufkommens ist eine gewisse Schadstoffvorbelastung vorhanden.

b) Auswirkungen

Für das Schutzgut Klima / Luft sind aufgrund des geplanten Vorhabens keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

c) Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind die Auswirkungen als unerheblich zu bewerten.

## 2.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

### a) Beschreibung

Teilflächen folgender realer Flächennutzungen im vorliegenden Geltungsbereich sind von dem geplanten Vorhaben betroffen (Kategorie I, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt):

- Gaststättengebäude und der Stadel
- Asphaltflächen der Straße und des Parkplatzes
- gepflasterte Bereiche im Umgriff des Hauptgebäudes
- vegetationsfreie gekieste bzw. geschotterte Flächen im Umgriff der Gebäude
- landwirtschaftliche Grünlandflächen (südlicher und südöstlicher Geltungsbereich)
- private Gartenflächen (östlich des Hauptgebäudes)

Folgende Nutzungen bzw. Wertelemente sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen:

- steile, süd-ost-exponierte natürliche Trockenhangfläche nord-westlich des Gaststättengebäudes mit extensiver, artenreicher Kraut- und Grasvegetation
- beweidete natürliche Steilhangfläche südlich des Gaststättengebäudes
- selbstaufgekommene Gebüschräume süd-westlich des Hauptgebäudes
- erhaltenswerte Großbäume südlich und nördlich des Gaststättengebäudes sowie nördlich des Gebäudes für Jugendfreizeit

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.

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.

Die potenziell natürliche Vegetation (d.h. der Pflanzenbestand, der sich bis heute ohne menschlichen Einfluss entwickelt hätte) am Auerberg wäre Labkraut-Buchenwald der Berglandform mit Buche, Tanne, Fichte, Bergahorn und Bergulme

### b) Auswirkungen

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 (Entsiegelungsflächen).

c) Ergebnis

Die Beeinträchtigungsintensität für das Schutzgut Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume ist als unerheblich einzustufen.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

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 Prüfung 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 dem gegenständlichen Planbereich keine besonderen Merkmale eines Schutzstatus oder besonders schützenswerten Arten erkannt. Es sind keine Schutzgebiete wie FFH, Natura 2000, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, wasser-wirtschaftliche 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.

### **2.1.5 Landschaftsbild**

a) Beschreibung

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.

#### b) Auswirkungen

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 rechteckig 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 „wildes Parkens“ entlang der Straßenflächen
- Entsiegelung von bisher asphaltierten Flächen

#### c) Ergebnis

Die negativen Auswirkungen der baulichen Erweiterungen erfolgen eher zurückhaltend bzw. in sichtgeschütztem Bereich wie als Vorlagerung vor den nördlichen Waldrand. 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.

### 2.1.6 Schutzgut Mensch

#### a) Beschreibung

Der Auerberg besitzt eine sehr hohe Erlebnisqualität und Erholungsfunktion für Freizeit und Erholung mit überörtlicher bis überregionaler Bedeutung. Entsprechend der herausragenden landschaftlichen Attraktivität ist teilweise der Nutzerandrang sehr groß, und zwar nicht nur für Wanderer und Radfahrer sondern in großer Zahl auch für Pkw und Busse. Wegen nicht ausreichender Ausstattung mit Stellplatzflächen ergeben sich derzeit oft ein wildes Parken auf dafür ungeeigneten Flächen und Belästigungen von Fußgängern und Radfahrern.

#### b) Auswirkungen

Durch die planerische Neuordnung wird das wilde Parken unterbunden und dafür geeigneten Flächen zusammengefasst sowie der obere Bereich vor der Gaststätte und der Kirche von Fahrzeugen freigehalten.

Durch die räumlich begrenzte geplante bauliche Erweiterung wird es zu keiner merklichen Verkehrszunahme kommen. Bei der Erweiterung der Übernachtungsmöglichkeit mit Nebenräumen bleibt die Zimmerkapazität im Maßstab dessen, der im Zuge der Dorferneuerung mit den dörflichen Belangen vereinbar ist. Es wird allerdings zu einer qualitativen Verbesserung des Angebotes kommen und vor allen Dingen auch in jene Zeiten hinein, die außerhalb der Hauptsaison liegen. Es kommt dadurch zu einer besseren Gesamtauslastung, wovon auch die Strukturen im gesamten Dorf profitieren können.

c) Ergebnis

Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen und wegen der positiven Wirkungen der Parkflächenneuregelung sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen als gering zu bewerten.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

a) Beschreibung

Die Kirche St. Georg und das Gastsstätten- Gebäude unterliegen dem Ensembleschutz. Aufgrund der bisherigen Fundergebnisse aus der Römerzeit ergeben sich Auflagen, die praktisch einem Bauverbot gleichkommen. Es werden zu allen Veränderungen seitens des Landesamtes für Denkmalpflege entsprechende Auflagen ausgesprochen.

b) Auswirkungen

Bei neuen Gebäuden darf keine Unterkellerung vorgenommen werden. Selbst Bepflanzungsmaßnahmen stoßen auf Grenzen. Zur Verbesserung des kulturellen und historischen Verständnisses und durch die Einbeziehung einer Veranschaulichung der topographischen Verhältnisse sind evtl. eine Ver-netzung mit dem Auerbergmuseum und ein archäologischer Pfad mit Anschauungs-tafeln geplant.

c) Ergebnis

Die Erheblichkeit des Eingriffs ist aus Sicht der Schutzgutbelange Kultur- und Sachgüter als gering zu bewerten.

### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Belange des Denkmalschutzes, des Naturschutzes, des Boden- und Grundwasserschutzes sowie des Schutzes des Landschaftsbildes gehen miteinander konform.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die touristische Nutzung des Gebietes trotzdem zunimmt, weiterhin wild geparkt wird ohne Rücksicht auf die Natur und sich somit aus Sicht des Umweltschutzes keine wesentlich bessere Situation zu erwarten wäre.

## **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

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.

### **2.3.2 Eingriffsbewertung**

Von dem geplanten Vorhaben sind ausschließlich Flächen betroffen, die keine oder eine sehr geringe Bedeutung für den Naturhaushalt besitzen. 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 Steil

hangflächen 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.

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

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung ist in folgender Tabelle kurz zusammengefasst:

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

#### 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

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 umfasste einen größeren Bereich um den Gipfel am Auerberg mit 8,2 ha. Es war seinerzeit vorgesehen, jene Flächen einzubeziehen, die auch nur gelegentlich für größere Veranstaltung benötigt werden, wie z. B. zum Georgiritt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Besondere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren für die geplante und beschriebene Maßnahme nicht erforderlich. Es haben sich auch keine Hinweise auf besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben ergeben.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekannt gewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Nach 5 Jahren soll festgestellt werden, ob sich durch die Anlage unvorgesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ergeben haben.

Es wird zu beobachten sein, ob es für die Zukunft Konzepte besonderer Art für den Verkehr zum Auerberg geben wird. Soweit es sich um sog. „Großveranstaltungen“ handelt, die gemeinsam – d. h. Betreiber des Panoramagasthofes und Dorfgemeinschaft - veranstaltet werden, wird der ruhende Verkehr rechts und links der Kreisstraße auf eingerichteten temporären Parkplatzflächen eingerichtet werden können. Es ist auch vorstellbar, dass an bestimmten Tagen besondere Pendlerverkehre organisiert werden, z. B. mit Pferdewagen, wie dies an anderen Orten schon praktiziert wird. Dies ist zu beobachten. Die Gemeinde wird dann entsprechend reagieren.

#### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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 Lageräume 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 nicht mit Gebäuden und Verkehr überstellten Bereiche sind Flächen für die Landwirtschaft.

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

Die tatsächliche Eingriffsrelevanz für die einzelnen Schutzgüter ist z.T. nicht vorhanden, z.T. unerheblich. Dies 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 zu einer Verbesserung beitragen können, ist kein Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Insgesamt betrachtet, rechtfertigt die Lagegunst, die Bedeutung des Auerbergs als eine weit über die Grenzen der näheren Umgebung reichende Ausflugsattraktion, die geringfügige Erweiterung der baulichen Nutzung und die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.

Gemeinde Bernbeuren, den

Heimo Schmid, 1. Bürgermeister