



# **GEMEINDE BERNBEUREN**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„SCHNITZER“ BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
geändert am  
geändert am

**15.11.2016**  
04.07.2017  
11.07.2017

Städtebaulicher Teil

Landschaftsplanerischer Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: [Frank-Krieger@t-online.de](mailto:Frank-Krieger@t-online.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	6
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	6
2.4	Geltendes Planungsrecht	7
2.5	Sanierungsgebiete	7
2.6	Städtebaulicher Rahmenplan	7
2.7	Denkmalschutz	7
2.8	Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht	9
<b>3.</b>	<b>Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes</b>	<b>10</b>
3.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	10
3.2	Erschließung	10
3.3	Eigentumsverhältnisse	11
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	11
3.5	Niederschlagswasserbeseitigung	11
3.6	Flora und Fauna	12
3.7	Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung	13
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>14</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	14
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4.3	Art der baulichen Nutzung	16
4.4	Maß der baulichen Nutzung	17
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	17
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	18
4.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	18
4.9	Immissionsschutz	19
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>20</b>
<b>6.</b>	<b>Anlagen</b>	
6.1	Artenschutzrechtliche Untersuchung	
6.2	Schallgutachten	

## 1. Planungsanlass

Durch die, in der Vergangenheit, ausgewiesenen Neubaugebiete in der Gemeinde Bernbeuren hat sich eine Entvölkerung des bestehenden Ortskernes entwickelt. Der zum größten Teil mit historischen Gebäuden geprägte Ortskern weist eine Vielzahl von Leerständen auf. Um dieser Entwicklung entgegen zu steuern, hat der Gemeinderat bereits eine Änderung des rechtswirksamen Ortskernbebauungsplanes beschlossen. Seitens der Gemeinde Bernbeuren werden derzeit zusätzlich durch die Schaffung von Investitionsmöglichkeiten (z.B. Festsetzung eines Sanierungsgebietes, etc.) Anstrengungen unternommen dieser negativen Entwicklung gegen zu steuern und den Ortskern wieder zu stärken.

Als ein wesentlicher Punkt zur weiteren Entwicklung des Ortskerns ist die Sicherung der örtlichen Nahversorgung der Bevölkerung. Dazu wurden, in diesem Zusammenhang, Verhandlungen mit Betreibern und möglichen Inverstoren geführt.

Als Folge dieser Verhandlung hat sich nun die Möglichkeit eröffnet auf dem Grundstück der Fl.Nr. 28 einen Verbrauchermarkt (Vollsortimenter Fa. Feneberg) errichten zu können.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Bernbeuren am 15.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schnitzer“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Im Zuge des Verfahrens haben sich 63 Bürger per Mail an die Gemeinde positiv zu dem geplanten Vorhaben geäußert. Zudem wurde der Gemeinde eine Unterschriftenliste übergeben in der sich 101 Bürger eingetragen haben, die sich ebenfalls für einen Nahversorger in der Gemeinde Bernbeuren ausgesprochen haben.

Am Sonntag, 02.07.2017 fand in der Gemeinde Bernbeuren ein Bürgerentscheid statt. Die Wahlbeteiligung lag bei 64,22 %.

Von den insgesamt 1.226 Abstimmenden votierten 1.187 Wähler mit „Ja“, was insgesamt einer Zustimmung in Höhe von 96,82 % entspricht. 34 Wähler stimmten mit „Nein“ ab, was 2,77 % der Abstimmenden entspricht. An ungültigen Stimmen waren 5 zu verzeichnen, was 0,41 % entspricht.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zeigen deutlich auf, dass die Schaffung eines Vollsortiment-Marktes in Bernbeuren Ortsmitte als notwendig angesehen werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Bernbeuren, mit ca. 2.400 Einwohnern, liegt im westlichen Bereich in der Region 17 Oberland und grenzt an die Region 16 Allgäu an.

Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

**(Z)** In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

*Zu 3.2 (B) Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlung der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.*

**Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.**

*Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen.*

*Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig.*

*Ein geeignetes Instrument zur systematischen Erfassung und zum Nachweis vorhandener und verfügbarer Flächenpotenziale und zum Abgleich mit den ermittelten Bedarfen ist z.B. ein kommunales Flächenmanagement. In diesem werden die Entwicklungspotenziale vollständig erfasst, kontinuierlich aktualisiert und laufend in notwendige Planungsverfahren eingespeist.*

*Potenziale der Innenentwicklung stehen nicht zur Verfügung, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann.*

### **5.3 Einzelhandelsgroßprojekte**

#### **5.3.1 Lage im Raum**

**(Z)** Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

*Abweichend sind Ausweisungen zulässig*

**- für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden,**

**- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.**

### 5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an **städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.**

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die vorliegende Planung ist den zuvor ausgeführten Belangen in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die für den Verbrauchermarkt, mit einer geplanten Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup> - 800 m<sup>2</sup>, geschaffene Fläche liegt im nördlichen Bereich des Ortskerns und im Kreuzungsbereich der Kreisstraßen WM 2 und WM 3.

Durch die zentrale Lage und der damit verbundenen Fußläufigkeit für die Bewohner des Ortskerns, ist im Sinne des LEP eine wesentliche Forderung zur Stärkung der Ortsmitte erfüllt.



Insbesondere findet der Punkt 3.2 (Innenbereich vor Außenbereich) des Landesentwicklungsprogrammes hier Anwendung.

## 2.2 Regionalplanung

### 4 Handel

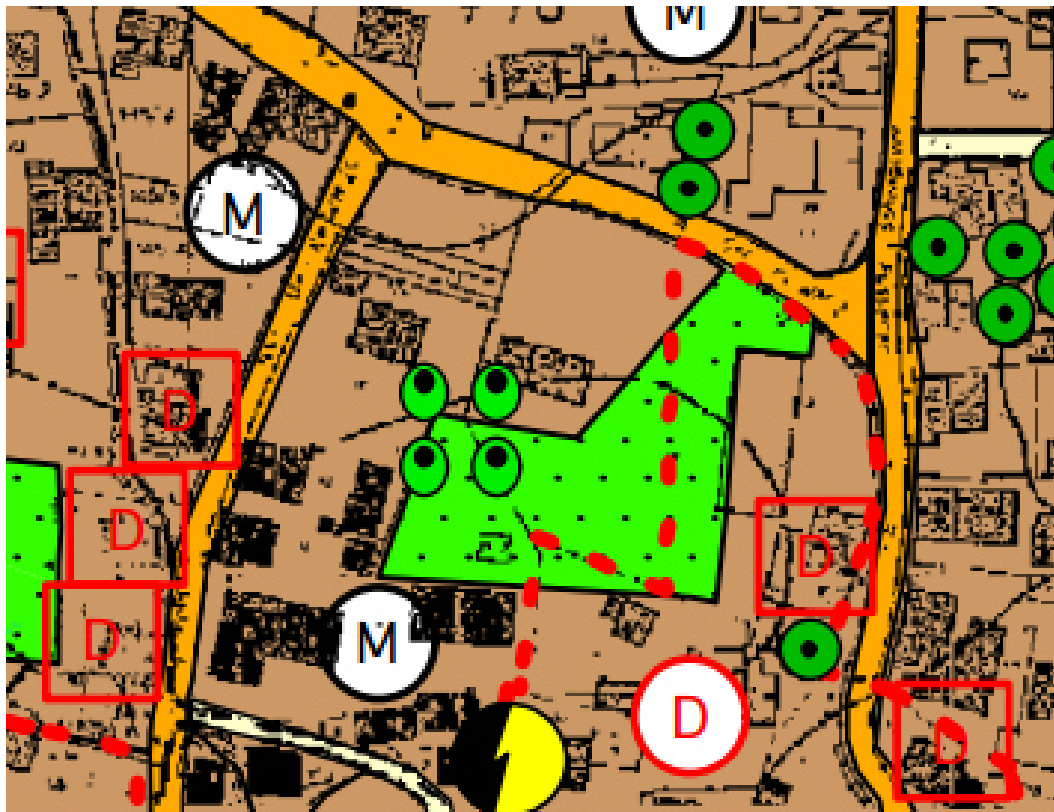
4.1 G *Der Erhaltung und Stärkung der dezentralen Versorgungsstruktur in der Region sowie der Sicherung einer ausreichenden, flächendeckenden Warenversorgung kommt besondere Bedeutung zu. Insbesondere die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs in möglichst fußläufiger Entfernung ist anzustreben.*

4.2 G *Der Funktionsfähigkeit der Innenstadtbereiche bzw. der Ortskerne kommt zentrale Bedeutung zu. Deshalb ist anzustreben, dass die Ansiedelung von Einzelhandelsgroßprojekten bevorzugt in Zentrenlagen erfolgt.*

Durch die Überplanung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen, sowie der Schaffung von Baurecht zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes (Vollsortimenter) wird dem vorstehenden Ziel der Regionalplanung deutlich Rechnung getragen.

## 2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, vom 22.03.2001, Aktenzeichen 610-2 Nr. 1 Sg. 40 (in der Planfassung vom 20.01.2000, zuletzt geändert am 26.10.2000), der Gemeinde Bernbeuren weist für den geplanten Geltungsbereich zum Teil Dorfgebietsfläche und zum anderen Teil eine landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich im Innenbereich) auf.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren, unmaßstäblich

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.



## 2.4 Geltendes Planungsrecht

Da das Verfahren des Bebauungsplanes im Verfahren der Innenentwicklung nach dem § 13a BauGB durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan im Rahmen einer Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Schnitzer“ liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen einfachen Ortskernbebauungsplanes „Ortskern II“ der Gemeinde Bernbeuren. Mit Beschluss vom 26.01.2016 hat der Gemeinderat bereits die Änderung des Ortskernbebauungsplanes beschlossen, da die, im Jahr 2007 erstellte Planung nicht mehr den aktuellen Problemen und Anforderungen gerecht wird. Der Geltungsbereich des beschlossenen Bebauungsplanes „Schnitzer“ ersetzt den Geltungsbereich des Ortskernbebauungsplanes „Ortskern II“ der Gemeinde Bernbeuren zur Gänze.

Bei der künftigen Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ wird dies berücksichtigt.

## 2.5 Sanierungsgebiete

In der Gemeinde Bernbeuren gibt es derzeit keine Sanierungsgebiete.

## 2.6 Städtebaulicher Rahmenplan

In der Gemeinde Bernbeuren gibt es derzeit keinen städtebaulichen Rahmenplan.

## 2.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Einzeldenkmal Nr. 210891 Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau auf hohem Kellergeschoss mit steilem Satteldach und seitlicher Erweiterung mit Satteldach, im Kern 18. Jh.

Im Nordwesten des Einzeldenkmals des Gasthofs Schnitzer gliedert sich noch ein landwirtschaftliches Gebäude an. Das Gebäude wurde 1901 als Ersatzbau eines Abbruchs errichtet.

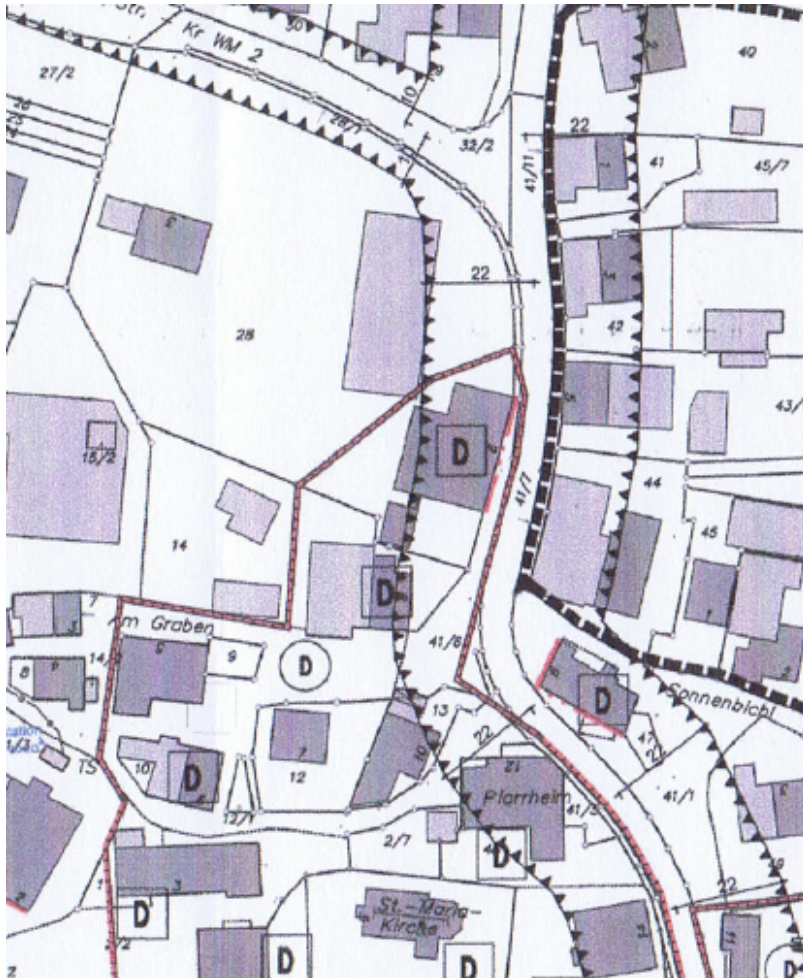


Auszug historische Karte vor 1900 Geoportal Bayern

Dieses weist im Erdgeschoss Stallungen und Lagerräume mit dem, für die damalige Zeit, üblichen Kappengewölben auf. Das Obergeschoss ist als Tenne ausgebildet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren ist dieser Gebäudeteil als im Ensemble befindlich eingetragen.

Am 11.01.2007 wurde der einfache Ortskernbebauungsplan „Ortskern II“, gefertigt von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Weilheim Schongau, rechtskräftig. In dieser, gegenüber der Flächennutzungsplanung weitergehenden Planung, wurde die Grenze des Geltungsbereichs des Ensembles nördlich des Gasthof Schnitzer zwischen Einzeldenkmal und landwirtschaftlichen Gebäude eingetragen.



Auszug aus dem wirksamen Ortskernbebauungsplan, unmaßstäblich

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat sich hinsichtlich dieser Situation, (siehe Schreiben vom 20.07.2006 zum Verfahren der öffentlichen Auslegung) nicht geäußert und damit der Planung zugestimmt.

Im Rahmen der Nachqualifizierung und Revision der bayerischen Denkmalliste im Zeitraum zwischen 2006 bis November 2014 wurde das vorgenannte landwirtschaftliche Gebäude auch nicht in die Liste der Denkmäler mit aufgenommen.

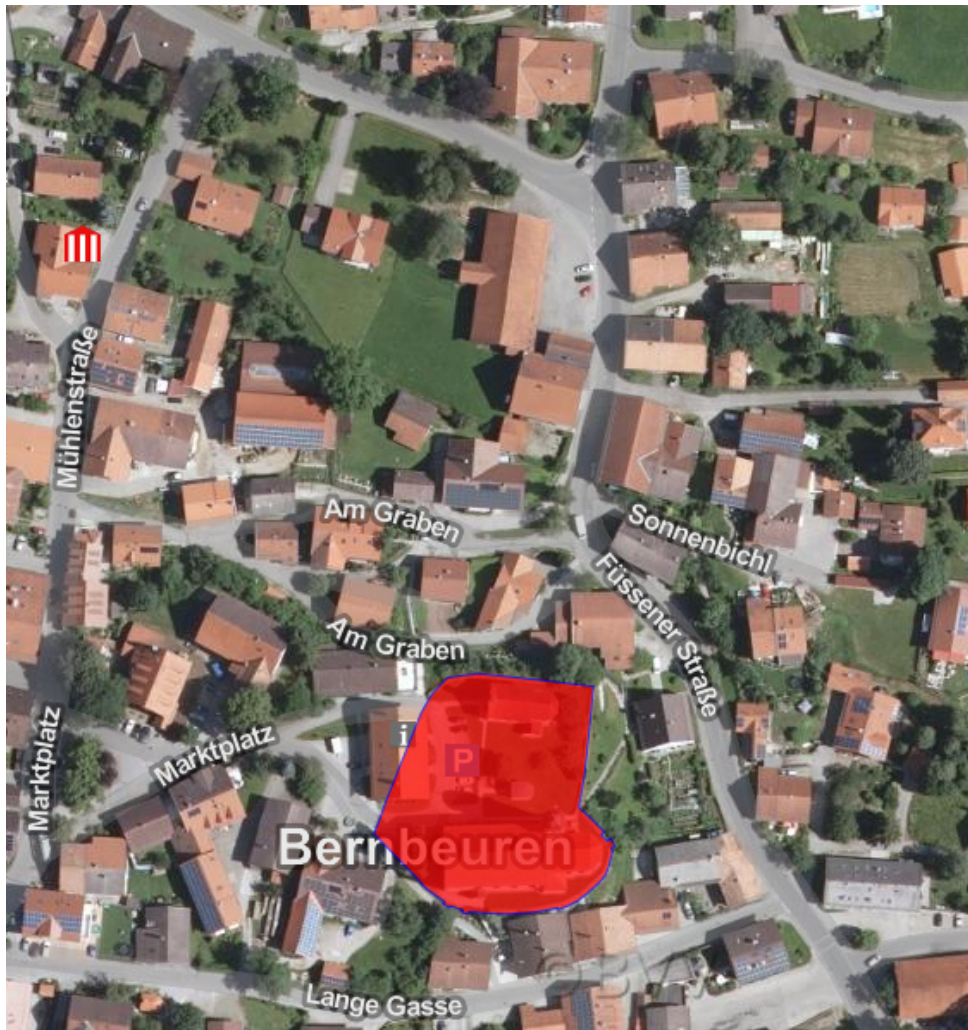
In der Vergangenheit wurden zudem Anstrengungen unternommen das Gebäude einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Ein Weiterbetrieb als landwirtschaftliches Gebäude scheidet auf Grund der nicht mehr existierenden Landwirtschaft aus.



Eine Umnutzung für öffentliche Zwecke (Versammlungsstätte, Bücherei, Kindergarten, etc.) scheidet ebenfalls aus, da die Gemeinde Bernbeuren bereits über eine ausreichende Anzahl öffentlicher Einrichtungen verfügt.

Somit geht die Gemeinde Bernbeuren davon aus, dass das betreffende Gebäude abgebrochen werden kann, um die geplante Nutzung zu ermöglichen.

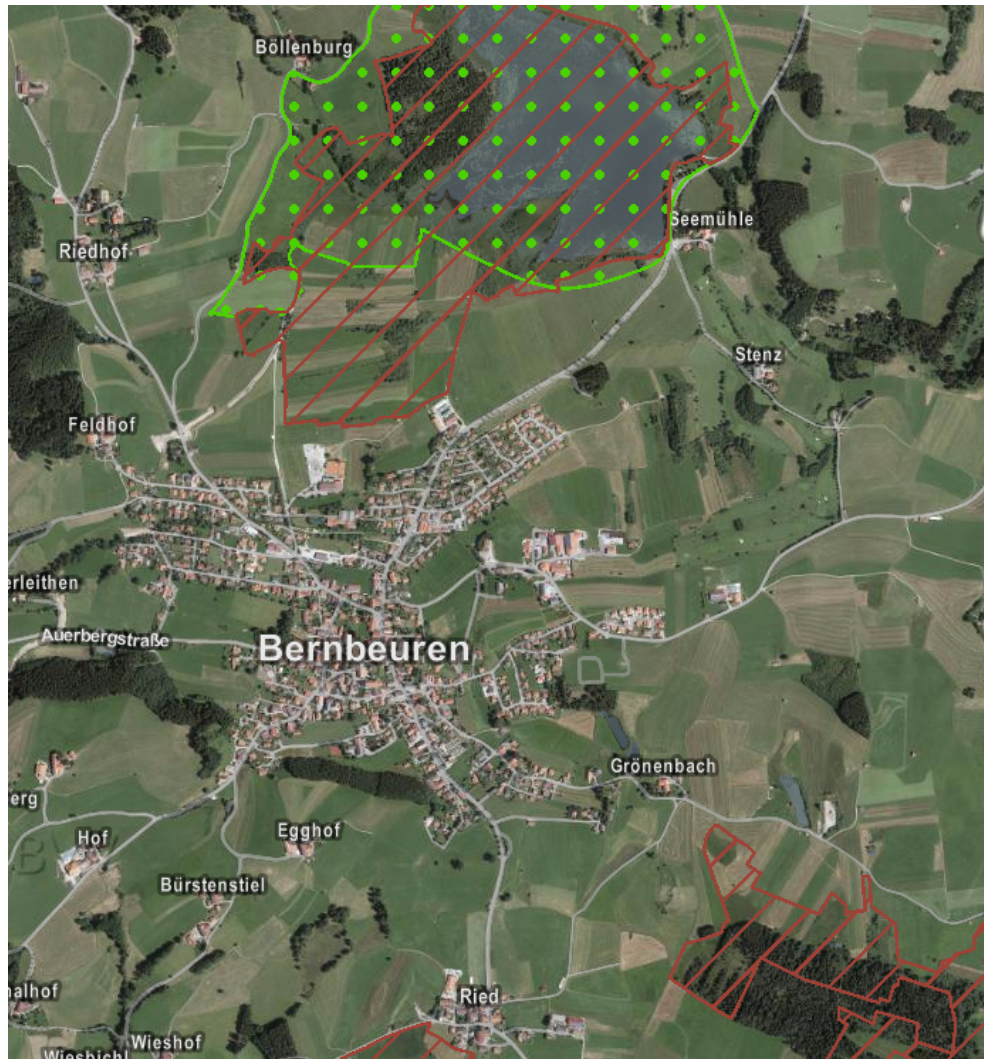
Bodendenkmäler sind ebenfalls in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern

## 2.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.



Auszug Schutzgebiete Geoportal Bayern

### 3. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

#### 3.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Gebiet der ehemaligen Gaststätte Schnitzer mit landwirtschaftlichem Nebengebäude sowie ein angrenzendes weiteres Privatgrundstück.

Die gesamte Fläche weist ein Süd-Nordgefälle mit ca. 1,0 m Höhenunterschied auf.

Das Plangebiet wird allseitig durch dörflich bestehende Bebauungen, begrenzt.

#### 3.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über die Kaufbeurer und Schongauer Straße erschlossen.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich im Privatbesitz.

### 3.4 Technische Infrastruktur/Leitungen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kaufbeurer und Schongauer Straße, in welchen auch die notwendigen Sparten verlaufen.

Die Entsorgung des Schmutz- und Straßenwassers erfolgt über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal.

Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene Wasserleitung sichergestellt.

Die zusätzlich notwendigen Sparten wie Strom (VWEW), Erdgas, Telekom und Kabel Deutschland sind bereits in der Kaufbeurer- und Schongauer Straße vorhanden.

### 3.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Grund von Baumaßnahmen in der Nachbarschaft und den bekannten Bodenverhältnissen wird das anfallende Oberflächenwasser über naturnahe Bodenschichten versickert.

Ein durgeführter Sickertest hat folgendes Ergebnis erbracht:

*Durchführung Sickertest: 14.07.2017*

*Abmessungen der Schürfgrube: L x B x T = 2 m x 1 m x 2,3 m*

*Erschließung von Grundwasser: X nein, □ ja Tiefe ab Geländeoberkante:*

*Kurze Beschreibung des aufgeschlossenen Bodens (von oben nach unten):*

*Schichtdicke: ca. 0,4 m: Humusschicht*

*Schichtdicke: ca. 0,8 m: Kies, grobkörnig / Kies, mittelkörnig / Kies, feinkörnig / Kies, sandig*

*Schichtdicke: ca. 0,9 m: Kies, tonig*

*Wasserstand zu Beginn der Messung: ca. 1,2 m*

<i>Absenkung nach</i>		<i>Wasser nachgefüllt</i>
<i>2,0 min</i>	<i>2,2 cm</i>	<i>O ja X nein</i>
<i>4,0 min</i>	<i>3,9 cm</i>	<i>O ja X nein</i>
<i>6,0 min</i>	<i>5,5 cm</i>	<i>O ja X nein</i>
<i>8,0 min</i>	<i>7,1 cm</i>	<i>O ja X nein</i>
<i>10,0 min</i>	<i>8,5 cm</i>	<i>O ja X nein</i>
<i>Durchschnittliche Absenkung</i>	<i>1,7 cm / 2 min</i>	
	<i>1,176 min / cm</i>	



*Spezifische Absenkzeit: 1,176 min / cm*

*Bestimmung des  $k_f$ -Wertes:*

*Die durchschnittliche Absenkung entspricht 0,85 cm / min (s.o.). Dies ergibt eine Sinkergeschwindigkeit von 0,51 m/h.*

*Für den Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  der gesättigten Zone ergibt sich somit ca.  $1,42 * 10^{-4}$  m/s.*

*Schlußfolgerung: versickerungsrelevanter Bereich (zwischen  $1 * 10^{-6}$  m/s und  $1 * 10^{-3}$  m/s): ja*

*Damit ist eine ordnungsgemäße Versickerung auf den Grundstücken sichergestellt.*

### **3.6 Flora und Fauna**

#### **3.6.1 Bestand**

Die Nummerierungen der im Folgenden beschriebenen Teilbereiche entsprechen den Nummern der Nutzungsschablonen.

Teilbereich 1:

Bis auf den bestehenden Gebäudekomplex Wohnhaus und Garage sowie den inneren Erschließungsweg mit Stellplatzfläche ist die überwiegende Fläche eine mehrschnittige, artenarme Rasenfläche. Entlang der westlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich Hainbuchen-Schnitthecken. In der nord-westlichen Grundstücksecke steht eine mittelalte Kiefer (Zwiesel). In der Nähe der nord-östlichen Ecke des Wohnhauses befinden sich ein vergreister Obstbaum (Halbstamm) und eine junge Esche als Wildaufwuchs. **Im nord-westlich angrenzenden Grundstück gibt es ein größeres Vorkommen des Gelbsterms (*Gagea*) mit geringer Ausdehnung in den Teilbereich 1.**

Teilbereich 2:

Die Fläche westlich und südlich des bestehenden Stadels wird während der Wintermonate als Pferdekoppel genutzt. Es handelt sich um artenarmes Extensivgrünland. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Baumgruppe aus zwei großen Birken und zwei großen Kiefern. Sie sind landschaftsvisuell dominant. Westlich des Stadels befindet sich neben der Scheunen-Auffahrt eine mit Beton versiegelte Mistlege mit zwei jungen Birken und einer mittelalten Birke (Zwieselexemplar) an deren nördlicher Begrenzung.

Der gesamte übrige Bereich im Norden, Osten und Süden des Stadels ist mit Asphalt versiegelt.

**Teilbereich 3:**

Die Teilfläche nördlich und westlich des Gasthofgebäudes „Schnitzer“ ist mit Asphalt versiegelt. Der ehemalige Biergarten im Süden des Gebäudes ist mit Schotter versehen sowie entlang der Südgrenze mit einer Liguster-Schnitthecke und nach Osten mit einer Thuja-Schnitthecke eingegrenzt. In der süd-östlichen Biergartenecke steht ein mittelgroßer Flieder.

**3.6.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

Sowohl die Gebäude als auch die Bäume wurden auf mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Vögel bzw. vorhandene oder potentielle Niststrukturen untersucht. Die Ergebnisse sind dem Gutachten „Überprüfung des landwirtschaftlichen Gebäudes des Gasthofs Schnitzer in Bernbeuren auf Hinweise auf Besiedelung durch Fledermäuse oder Vögel. Vorhaben: geplanter Abriss des Gebäudes im Zuge des Bebauungsplans“, 15. Dez. 2016, Dipl.-Biol. Sonja Gässler, Garmisch-Partenkirchen, zu entnehmen.

**3.7 Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung**

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter stellt sich wie folgt dar:

Bestand	Schutzgut ARTEN+LE- BENS RÄUME	Schutzgut BODEN	Schutzgut WASSER	Schutzgut KLIMA / LUFT	Schutzgut LAND- SCH.-BILD	insgesamt
<b>Teilbereich 1</b>	Kat. I unten	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. I oben	Kat. I oben	<b>Kat. I unten</b>
	➤ gering	➤ mittel	➤ mittel	➤ gering	➤ mittel	
<b>Teilbereich 2</b>	Kat. I oben	Kat. II unten	Kat. II unten	Kat. I oben	Kat. II unten	<b>Kat. II unten</b>
	➤ gering	➤ mittel	➤ mittel	➤ gering	➤ gering	
<b>Teilbereich 3</b>	Kat. I unten	Kat. I unten	Kat. I unten	Kat. I unten	Kat. I oben	<b>Kat. I unten</b>
	➤ gering	➤ gering	➤ gering	➤ gering	➤ gering	

Schutzbelang MENSCH / FREIZEIT und ERHOLUNG: **insg. gering**

Schutzgut SONSTIGE SACH- und KULTURGÜTER: **ohne Belang**

**Tabelle 1: Zustandsbewertung und Bewertung der eingriffsbedingten Auswirkungen**

Der erforderliche Kompensationsbedarf für die Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität ergibt sich aus der Differenz zwischen dem derzeit geltenden Baurecht gemäß bestehendem Ortskernbebauungsplan einerseits und der Schaffung einer höheren Bebauungsdichte andererseits.

Lediglich im Teilbereich der Nutzungsschablone 2 wird die Baudichte erhöht. Die Erhöhung der Nutzungsintensität beträgt etwa ein 33 %.



Bereich	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Geplanter Versiegelungs- und Nutzungsgrad	Eingriffsschwere Kompensationsfaktor	eingriffsrelevante Flächengröße	Ausgleichsbedarf
<b>Teilbereich 1</b>	Kein Ausgleichsbedarf wegen des bestehenden Baurechts nach Ortskernbebauungsplan				
<b>Teilbereich 2</b>	Kat. II unten mittel	Erhöhung der Beeinträchtigungsintensität über den bestehenden Ortskernbebauungsplan um 1/3	Feld A II unten 0,8	2.086 m <sup>2</sup> :3 = 695 m <sup>2</sup>	0,8 x 695 m <sup>2</sup> = 556 m <sup>2</sup>
<b>Teilbereich 3</b>	Keine Eingriffsrelevanz				
<b>Ökologischer Kompensationsbedarf:</b>					<b><u>556 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Der ökologische Ausgleichsbedarf beträgt **556 m<sup>2</sup>** und wird vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.

## 4. Planungsziel und Planungskonzept

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Kreuzungsbereich zwischen Kaufbeurer und Schongauer Straße und bildet damit einen innerörtlichen Verkehrsknotenpunkt.

Das Grundstück um die leerstehende Gastwirtschaft Schnitzer mit landwirtschaftlichem Gebäude und Freifläche mit einer Größe von ca. 4.200 m<sup>2</sup> bildet das Kernstück der städtebaulichen bzw. ortsplanerischen Überlegungen.

Die Gemeinde Bernbeuren verfügt derzeit über keine aktive Ortsmitte.

Zwar stellt der Bereich des Markplatzes gewisse nutzbare Freiflächen dar, ist jedoch insgesamt für Veranstaltungen bzw. für die Ansiedlung einer größeren ortsnahen Versorgung zu klein.



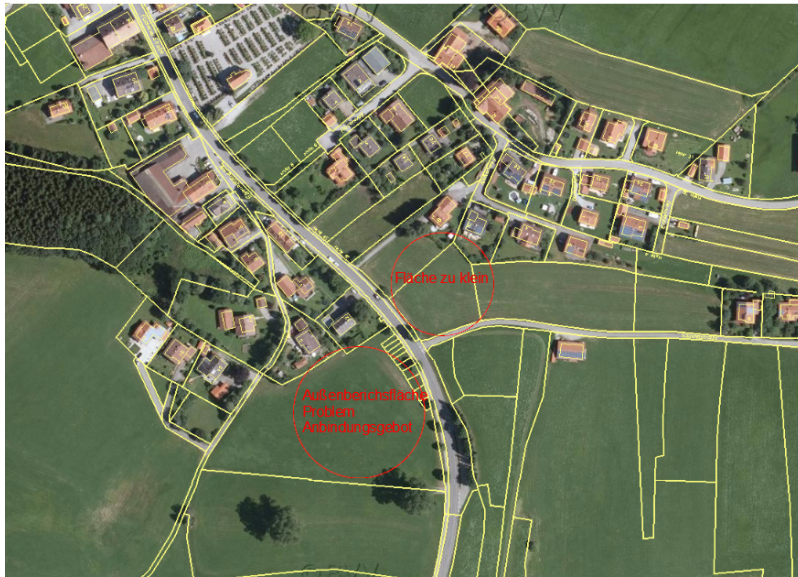
Quelle Geoportal Bayern

Durch die Entwicklung des so genannten „Schnitzer Areals“ können demzufolge die beiden Ziele zur Schaffung eines neuen Dorfplatzes in Verbindung mit einer Nahversorgung der Bürger geschaffen werden.

#### 4.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des bestehenden Ortskerns existieren keine weiteren Flächen, die eine Ansiedlung des geplanten Marktes möglich machen. Entsprechende alternative Standorte wurden in den vergangenen zwei Jahren geprüft, scheitern aber an der für einen nachhaltigen Betrieb notwendigen Bereitstellung einer ausreichenden Verkaufsfläche.

Am südlichen und am nördlichen Ortsausgang ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes auf Grund von gegebenen Flächengrößen, Topografie und Außenbereichsproblematik nicht gegeben, zudem sind die am Ortsrand gelegen Flächen zu weit vom Ortskern entfernt.



Quelle Geoportal Bayern, Ortausgang Süd



Quelle Geoportal Bayern, Ortausgang Nord

### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO** festgesetzt.

Die nach Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, insbesondere in den Nacht- und Ruhezeiten, Störungen der Nachbarschaft zu befürchten sind. Zudem befindet sich das Plangebiet in einer gewachsenen dörflichen Struktur, innerhalb dieser Vergnügungsstätten Fremdkörper darstellen würden.

**Im Plangebiet ist im Bereich der Nutzungsschablone 2 ein Verbrauchermarkt zugelassen, wobei die maximale Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> beschränkt wurde. Diese Beschränkung dient der Sicherung einer innerörtlichen Nahversorgung im Vollsortimenter Bereich. Verkaufsflächen unterhalb dieser Schwelle können wirtschaftlich nicht betrieben werden, Verkaufsflächen darüber würden den Rahmen der örtlichen Gegebenheit übersteigen**



#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bei Baugebieten zwingend.

Für das Plangebiet wurden auf Grund der unterschiedlichen Anforderungen 3 Nutzungsschablonen festgeschrieben.

Im Bereich der Nutzungsschablonen 2 und 3 wurde für die GRZ die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ wurde gemäß der beabsichtigten Planung entsprechend festgelegt. Diese Festsetzung bei GRZ und GFZ entsprechen der Notwendigkeit der Nachverdichtung innerstädtischer Ressourcen, um eine massive Flächenausdehnung über den Ortsrand hinaus zu vermeiden (vergl. Landesplanung 1.2.6 (B)).

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können.

Durch die entstehende Vegetation entsteht ein naturbedingter Wasserverbrauch (Pflanzen und Verdunstung). Zudem wird das anfallende Niederschlagswasser in diesen Flächen gepuffert.

Durch die Festlegungen zu den Belagsflächen werden bodenschonende, nicht versiegelte Flächen geschaffen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers.

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit „zwei“ als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht der umliegenden dörflichen Bebauung. Bei den im Geltungsbereich liegenden Bestandsgebäuden wurde der Bestand festgeschrieben.

#### **4.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich wurde abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Um eine möglichst großzügige Fläche für den geplanten Dorfplatz zu generieren wurde die westliche Grenze zur bestehenden Wohnbebauung verschoben und eine Grenzbebauung ohne Einhaltung der Abstandsflächen auf eine Länge von 15 m festgeschrieben. Durch diese Festlegung wird das Rücksichtnahmegebot eingehalten, da die festgelegte Grenzbebauung des geplanten Marktes eine Wandhöhe von maximal 5,0 m aufweist und durch die festgesetzte Grenzgarage ein genügend großer Abstand gewährleistet werden kann.

Bei dem bestehenden Einzeldenkmal des Gasthofs Schnitzer ist ebenfalls im östlichen Bereich, am öffentlichen Straßengrund, eine Grenzbebauung zulässig, um den Bestand und die historische Situation festschreiben zu können.

Für die Bestimmung der Baumasse wurden enge Baufenster gewählt, in Verbindung mit einer maximalen Wandhöhe. Die Wandhöhe bestimmt sich nach der umgebenden Bebauung, dem natürlichen Gelände und wurde mit einer verbindlichen Höhenkote über NN den jeweiligen Gebäuden zugeordnet. Diese gilt ab Oberkante des fertigen Fußbodens.

#### **4.6 Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kaufbeurer und Schongauer Straße, in der auch die notwendigen Sparten verlaufen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gewährleistet.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.

Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die zusätzlich notwendigen Sparten wie Strom (VWEW), Erdgas, Telekom und Kabel Deutschland sind ebenfalls bereits in den bestehenden öffentlichen Straßen vorhanden.

Weitere Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bestehen nicht.

#### **4.7 Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich**

Um ein Mindestmaß an Durchgrünung des künftigen Bauquartieres gewährleisten zu können wurde festgesetzt, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße (je angefangene 250 m<sup>2</sup>) ein Baum zu pflanzen ist.

Da das Verfahren nach dem § 13 a des BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nicht erforderlich.

Aussagen zu bestehenden Bepflanzungen sind unter 3.7, Flora und Fauna, der Begründung aufgeführt.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen, Dachform**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Ortsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten, Dacheindeckung, Materialwahl des Baukörpers und Einfriedung) getroffen.



#### 4.9 Immissionsschutz

Die Gemeinde Bernbeuren beabsichtigt u.a. im Rahmen der innerörtlichen Nachverdichtung die Ausweisung neuer Flächen für den Einzelhandel und in diesem Zuge die Aufstellung des Bebauungsplanes "Schnitzer". Auf dem gegenständlichen Areal soll dabei insbesondere ein Verbrauchermarkt der "Feneberg Lebensmittel GmbH" errichtet werden. Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG).

Zum o.g. Sachverhalt wurde deshalb eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik" (Bericht-Nr. 16095\_gew\_gu01\_v1 vom 09.12.2016) vorgenommen. Die Untersuchung kommt dabei zu folgenden Ergebnissen:

1. Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung einer potentiellen gewerblichen Vorbelastung in Verbindung mit den hieraus abgeleiteten Planwerten entsprechende Schallemissionskontingente für die Teilfläche "Feneberg" von tagsüber/nachts  $L_{EK} = 62/45$  dB(A), für die Teilfläche "ehem. Gasthof Schnitzer" von tagsüber/nachts  $L_{EK} = 62/47$  dB(A) gemäß 45691 festgesetzt werden können. Die vorgeschlagenen Emissionskontingente erscheinen aus schalltechnischer Sicht ausreichend bemessen und sind bereits jetzt eher einer gewerbespezifischen anstatt einer dorf-/mischgebietstypischen Nutzung zuzuordnen.
2. Die sich aus den vorgeschlagenen Schallemissionskontingenten ermittelten Schallimmissionskontingente  $L_{IK}$  halten dabei die resultierenden Planwerte sowie die gebietsspezifischen ORW gemäß Bbl. 1 zu DIN 18005-1 an der nächstgelegenen bestehenden bzw. evtl. geplanten oder zulässigen (Wohn-)Bebauung ein bzw. unterschreiten diese tlw. noch deutlich.
3. Weiterhin zeigt sich, dass für die im künftigen Bebauungsplangebiet bereits geplante gewerbliche Zusatzbelastung (hier: Lebensmittel-Einzelhandelsmarkt mit Parkplatz) unter Berücksichtigung von organisatorischen/konstruktiven Schallschutzmaßnahmen eine Verträglichkeit mit den im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingenten auf der Teilfläche "Feneberg" sichergestellt wird. Folgende Maßnahmen sind erforderlich (vgl. Kap. 2, Abschnitt 3 und Kap. 9.1.):
  - a) bis auf die Ostseite allseitig (massiv) umschlossene Be-/Entladerampe , **eine Schallschutzwand wird aus ortsplanerischen Gründen nicht zugelassen.**
  - b) Herstellung von asphaltierten Fahrgassen auf dem Parkplatz .

- c) Vorgaben zum Standort und schalltechnischen Auslegung (max. Schallleistungspegel) im Freien angeordneter Haus- und Anlagentechnik. Die zusätzliche Belastung durch zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr des Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen führt tagsüber tlw. zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Beurteilungspegel um (gerundet) etwa 1 dB(A), jedoch zumindest aus dem anlagenbezogenen Verkehr alleine zu keiner Überschreitung des gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerts (IGW) nach 16. BImSchV. Vielmehr unterschreitet dieser Anteil den IGW deutlich. Die im Tagzeitraum tlw. vorliegenden Überschreitungen der IGW (Bebauung entlang der Füssener Straße) sind hierbei im Wesentlichen auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen ist. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist zudem von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile (Anlagenverkehr sowie bestehender öffentlicher Verkehr) auszugehen.

Vom Gemeinderat Bernbeuren wurde im Zuge der Abwägung des Immissionsschutzes beschlossen, im Bereich der Nutzungsschablonen 1 und 3 keine Grundrissorientierung, entgegen der Anregung des Sachgebietes 41.2 Technischen Umweltschutzes, festzusetzen. Begründet ist dieser Beschluss dadurch, dass zum heutigen Zeitpunkt Art und Umfang weitergehender Planungen noch nicht feststehen. Es war vielmehr die Auffassung des Gemeinderates, dass bei weitergehenden Planungen diese durch ein eigenes Gutachten die Verträglichkeit der Baumaßnahmen belegen.

## 5. Verfahren

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt.

Mit der vorliegenden Planung werden folgende Voraussetzungen erfüllt, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufzustellen:

- Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage der Gemeinde Bernbeuren.
- Bei der vorgesehenen Planung handelt es sich um die Überplanung einer innerörtlichen Fläche.
- Die Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> überbauter Fläche, ab dem eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVP-Gesetz erforderlich wäre. Es handelt sich jedoch um eine Überplanung einer bestehenden und zum Großteil bebauten Fläche. Andere Bebauungspläne, die in einem räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht vorhanden.

- Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder nach Landesrecht ist nicht gegeben.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter – „Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes“ – bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

Sollte sich artenschutzrechtliche Betroffenheit, z.B. beim Abriss der Gebäude, oder ähnlichem ergeben, sind diese der UNB umgehend mitzuteilen und entsprechend den Vorgaben des speziellen Artenschutzes abzuarbeiten."

Gemeinde Bernbeuren

Martin Hinterbrandner  
1. Bürgermeister