

# **GEMEINDE BERNBEUREN**

## **1. Änderung Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„SCHNITZER“ BEGRÜNDUNG**

nach § 9 Abs. 8 BauGB

**Schongau, den**  
Endfassung

**17.10.2023**  
19.03.2024

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER & PARTNER**  
Architektur + Stadtplanung  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.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	10
<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	11
3.3	Eigentumsverhältnisse	11
3.4	Technische Infrastruktur/Leitungen	11
3.5	Niederschlagswasserbeseitigung	11
3.6	Flora und Fauna	12
<b>4.</b>	<b>Planungsziel und Planungskonzept</b>	<b>13</b>
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
4.3	Art der baulichen Nutzung	15
4.4	Maß der baulichen Nutzung	15
4.5	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen	16
4.6	Erschließung und Versorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	16
4.7	Grünordnung, Artenschutz, Ausgleich	17
4.8	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	17
4.9	Immissionsschutz	17
<b>5.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Anlagen</b>	
6.1	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 errichten zu können.

Auf Grund von weitergehenden Verhandlungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege, sowie einer im Voraus erstellten Machbarkeitsstudie des Architekturbüro Haimerl aus dem Dezember 2022, weiteren Verhandlungen mit dem zukünftigen Betreiber und einer angepassten Konzeption, ergibt sich nun der Bedarf der Änderung des Bebauungsplans.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Bernbeuren am 05.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schnitzer“ im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

### 2.1 Landesplanung

Bernbeuren, mit ca. 2.500 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.



Auszug aus Bayernatlas, unmaßstäblich

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

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Wirtschaft folgende Aussage auf:

### 2.1 Handel

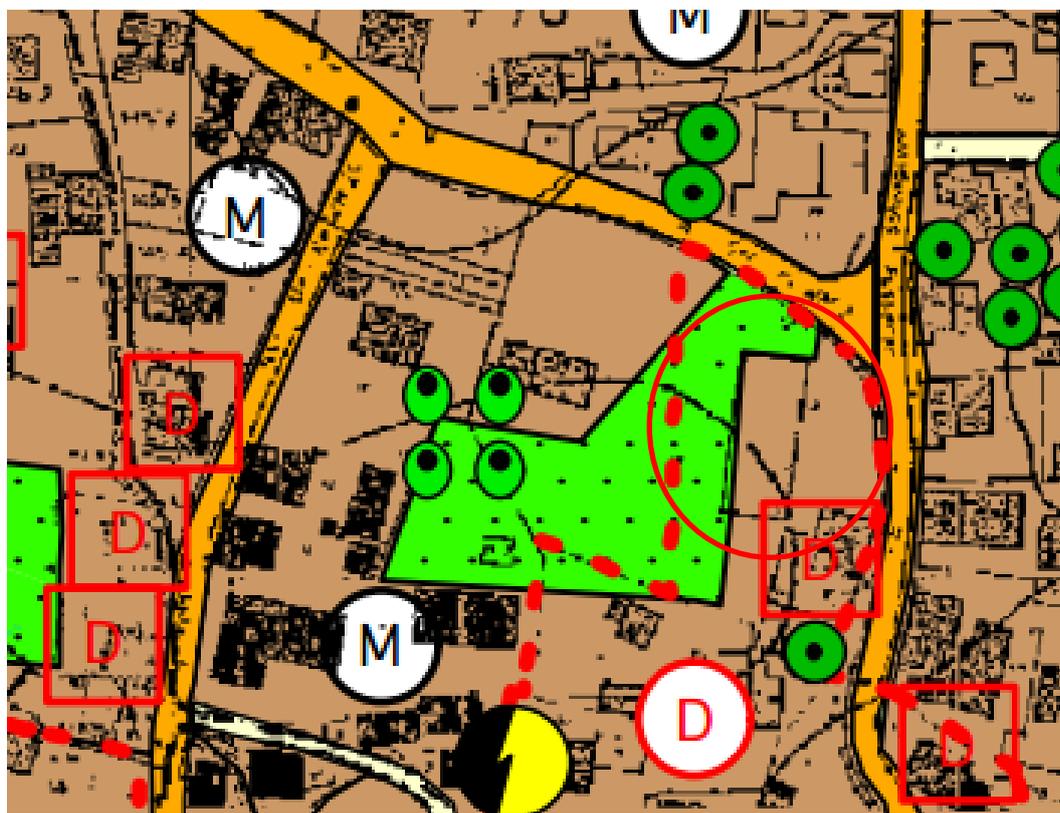
2.1.1 (Z) *Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.*

2.1.2 (G) Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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



Auszug Denkmalkarte Geoportal Bayern, unmaßstäblich

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Baudenkmal:

**Aktennummer D-1-90-114-13** - Stallstadel, Nebengebäude, syn. Ökonomiehof, syn. Ökonomiegebäude, syn. Wirtschaftshof, Eiskeller - Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau auf hohem Kellergeschoss mit steilem Satteldach und seitlicher Erweiterung mit Satteldach, im Kern 17. Jh., teilweise Ständer-Bohlen-Bauweise, nach Brand Umbau 1720 (dendro.dat.), Aufstockung des Nebengebäudes 1894 (dendro.dat.); Ökonomiegebäude mit Eiskeller, Flachsatteldachbau mit weitem Dachüberstand und Hochtenne, um 1900.

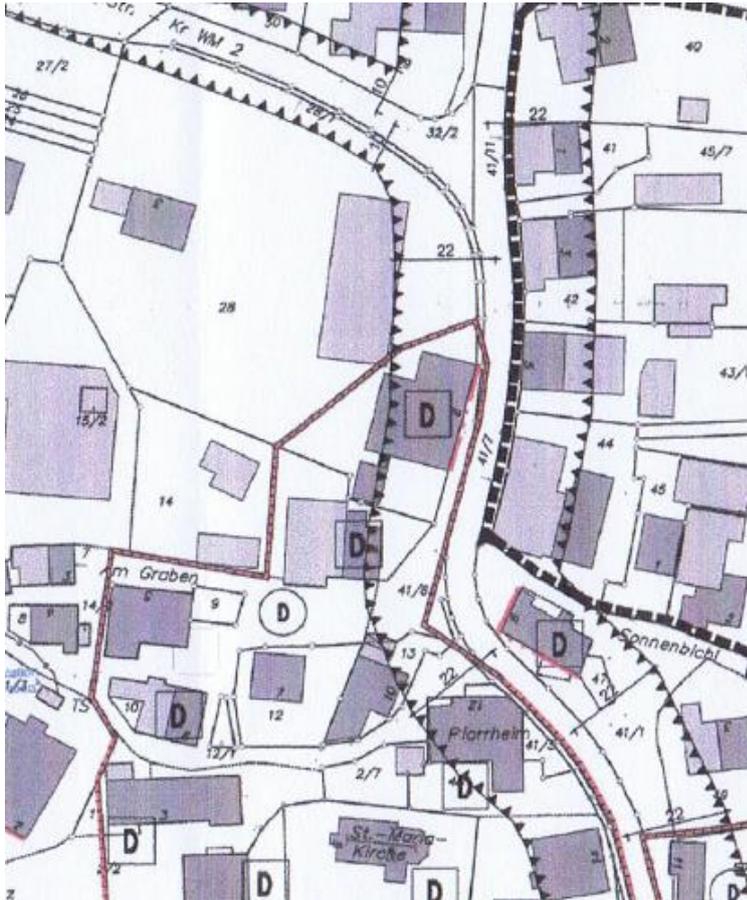


Auszug historische Karte vor 1900 Geoportal Bayern, unmaßstäblich

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 01.02.2007 wurde der einfache Ortskernbebauungsplan „Ortskern II“ rechtskräftig. In dieser, gegenüber der Flächennutzungsplanung weitergehenden Planung, wurde die Grenze des Geltungsbereichs des Ensembles nördlich des Gasthofs Schnitzer zwischen Einzeldenkmal und landwirtschaftlichem Gebäude eingetragen.



Auszug aus dem wirksamen Ortskernbebauungsplan, unmaßstäblich

In der Vergangenheit wurden 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.

Das Gebäude ist Bestandteil des Ensembles:

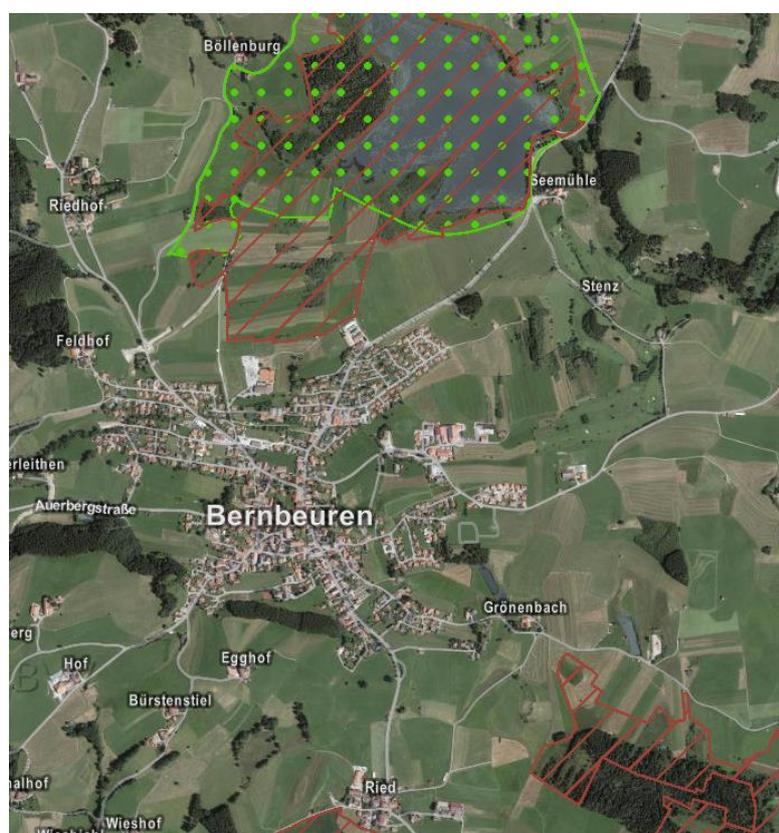
Aktennummer E-1-90-114-2 - Ortskern Bernbeuren - Das Ensemble umfasst den Kirchberg mit der angrenzenden Umbauung, beherrscht von der Pfarrkirche, der zwei Kapellen zugeordnet sind. Die jetzige Bebauung geht auf die Zeit nach dem großen Ortsbrand von 1720 zurück, in welcher auch durch Johann Georg Fischer bis 1723 die barocke Pfarrkirche über mittelalterlichen Teilen neu entstand. Die romanischen Teile der Pfarrkirche dokumentieren die historische Bedeutung des an der alten Italienstraße längs des Lechs gelegenen Orts. Die Ursparrei Bernbeuren am Lechrain geht in ihrem Ursprung auf karolingische Zeit zurück. Nordwestlich der Kirche befand sich ein karolingischer Reichhof, dem eine alemannische Siedlung vorausging. - An der östlich unterhalb des Kirchbergs entlangziehenden Durchgangsstraße reihen sich locker der große Flößer-Gasthof des 18. Jh., Pfarrhof und Pfarrstadel, Schmiede und zwei Bauernanwesen. In die Gräben nördlich und südlich des Kirchbergs sind kleine Bauern- und Handwerkeranwesen des 18. und 19. Jh. eingelagert. Westlich der Kirche schließen sich das Gemeindehaus, ein Bauernanwesen und ein Gasthaus an.

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht kartiert und bekannt.

## 2.8 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.



Auszug Schutzgebiete Geoportal Bayern, unmaßstäblich

## 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 in Besitz der Gemeinde Bernbeuren.

### **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 Sicker-  
geschwindigkeit 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 Nähe der nordöstlichen Ecke des Wohnhauses befinden sich ein vergreister Obstbaum (Halbstamm). Im nord-westlich angrenzenden Grundstück gibt es ein größeres Vorkommen des Gelbsterns (*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. 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.

## 4. Planungsziel und Planungskonzept

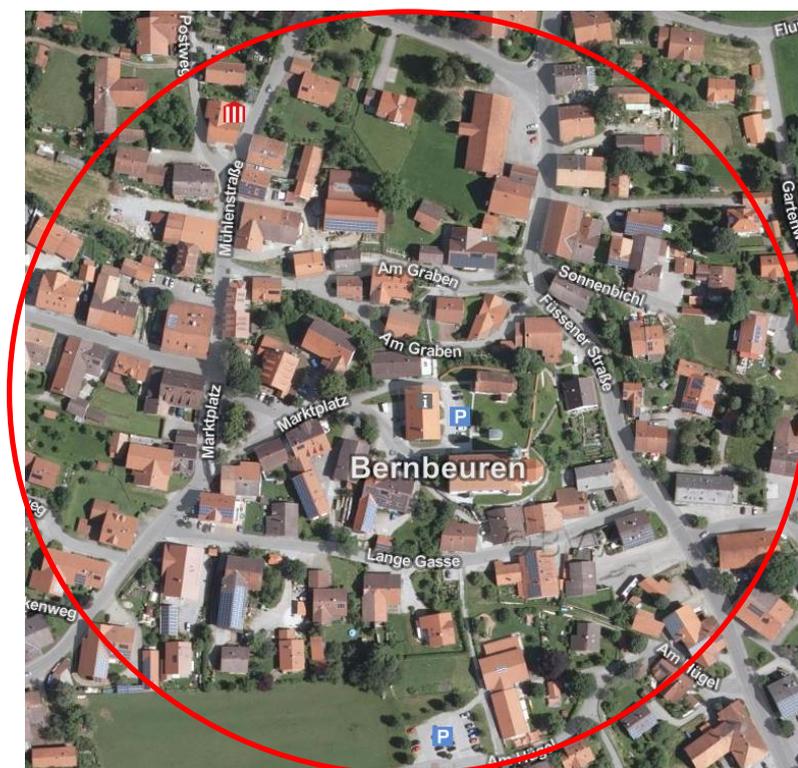
### 4.1 Städtebauliches Konzept

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, unmaßstäblich

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.

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 gelegenen Flächen zu weit vom Ortskern entfernt.



Quelle Geoportal Bayern, Ortsausgang Süd



Quelle Geoportal Bayern, Ortsausgang 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 Nutzungsschablone 1 wurde die GRZ unterhalb der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (vgl. § 17 BauNVO) mit 0,6 festgesetzt. Die GRZ wurde gemäß der bestehenden Bebauung und einer möglichen zukünftigen Planung entsprechend festgelegt.

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. Die Festsetzung der GRZ entspricht 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**

In der Nutzungsschablone 2 und 3 wird auf Grund der Abstandsflächen ~~und~~ zur Sicherung der Gebäudekubaturen der denkmalgeschützten Gebäude die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird im südlichen Bereich auf die Einhaltung der Abstandsflächen verzichtet. In der Nutzungsschablone 3 wird bei der östlichen Grundstücksgrenze auf die Einhaltung der Abstandsfläche verzichtet.

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.

Im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

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.

Für die Umnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Schnitzer Stadls wurden zum Erhalt der Kubatur und des äußeren Erscheinungsbilds außerdem Baulinien gefasst. Im Nordwestlichen Bereich werden mittels weiter gefassten Baugrenzen Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt.

#### **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 500 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) in Bezug auf die Nutzungsschablone 1 und für Anbauten und Nebenanlagen der Nutzungsschablonen 2 und 3 getroffen.

#### **4.9 Immissionsschutz**

Die Gemeinde Bernbeuren beabsichtigt die Sanierung und Nutzungsänderung des unter Ensembleschutz stehenden "Schnitzerstadels" und in diesem Zuge die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schnitzer". Konkret sollen hierbei Flächen zur Nahversorgung (Nahkauf-Filiale, Backshop u.a.) eingerichtet werden.

Im Rahmen der Untersuchung ist nachzuweisen, dass gemäß § 22 BImSchG schädliche Umwelteinwirkungen in der Nachbarschaft des Vorhabens verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Dabei werden die zu erwartenden Schallimmissionen durch die geplante Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung in der Nachbarschaft prognostiziert und anhand der TA Lärm in Verbindung mit der Festsetzung Nr. 7.1 des Bebauungsplanes "Schnitzer" (bis 1. Änderung) beurteilt. Die Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgt gemäß den vorliegenden Planunterlagen in Verbindung mit konkreten und typisierenden Nutzungskonzepten für einen bestimmungsgemäßen regulären Werktag tagsüber sowie für die lauteste Nachtstunde (z.B. 5-6 Uhr - ausschließlich stationäre Anlagentechnik) unter jeweils hoher Auslastung.

Zum o.g. Sachverhalt wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro "hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik" (Bericht 23054\_gu01\_v1 vom 10.10.2023) erstellt.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Es zeigt sich, dass bei Betrachtung der geplanten Nutzungsänderung des "Schnitzerstadels" (Zusatzbelastung) sowohl tagsüber als auch nachts die gebietspezifischen Richtwerte gemäß TA Lärm eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 3 dB(A), nachts um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden. Was die Gesamtbelastung aus Gewerbe- und Anlagenlärm angeht, ist auch im Hinblick auf die Summenwirkung mit keiner Überschreitung der Immissionsrichtwerte tagsüber/nachts zu rechnen, so dass durch die gegenständliche Nutzungsänderung die Festsetzung Nr. 7.1 des o.g. Bebauungsplanes eingehalten wird.

Mit den getroffenen Annahmen führt die zusätzliche Belastung durch den zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr der Nutzungsänderung „Schnitzerstadel“ zwar zu einer geringfügigen Erhöhung des Beurteilungspegels (ca. 1 dB(A)) auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen. Die Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwertes (IGW) tagsüber nach 16. BImSchV für Anwesen entlang der Füssener Straße [hier: z.B. Füssener Str. 5] ist jedoch auf die bereits bestehende Vorbelastung durch öffentlichen Straßenverkehr zurückzuführen. Aufgrund des hohen bestehenden Verkehrsaufkommens ist zudem von einer unmittelbaren Durchmischung der beiden Verkehrsanteile (bestehender öffentlicher Verkehr und anlagenbezogener Verkehr der Nutzungsänderung) auszugehen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen werden Festsetzungsvorschläge für den Satzungstext des Bebauungsplanes, Auflagenvorschläge für den Baugenehmigungsbescheid sowie zusätzliche Hinweise für einen vorausschauenden Schallschutz formuliert.

## 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

Karl Schleich  
Erster Bürgermeister