



GEMEINDE BERNBEUREN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „ORTSKERN II“ TEILABSCHNITT 1

BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert
geändert
Endfassung

21.04.2021
14.09.2021
08.02.2022
24.05.2022

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur + Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben	3
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Flächennutzungsplan (FNP)	5
2.4	Städtebaulicher Rahmenplan	5
2.5	Denkmalschutz	6
3.	Verfahren	7
4.	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	8
4.1	Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung	8
4.2	Erschließung	8
4.3	Altlasten	8
5.	Planungsziel und Planungskonzept	8
5.1	Ortsplanerisches Konzept	8
5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9
5.3	Art der baulichen Nutzung	9
5.4	Maß der baulicher Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten	10
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien	10
5.6	Gestalterische Festsetzungen, Dachform	10
5.7	Garagen / Stellplätze / Nebengebäude	11
5.8	Einzäunungen / Einfriedungen	11
5.9	Grünordnung	11
5.10	Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen	12
5.11	Lagern, Abstellen	12
6.	Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung	12
6.1	Grundwasser	12
6.2	Altlastenverdachtsflächen	13
6.3	Abwasserentsorgung	13
6.3.1	Häusliches Schmutzwasser	13
6.3.2	Industrieabwasser	13
6.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	13

1. Planungsanlass

Am 14.09.2021 hat der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ Teilabschnitt 1 beschlossen.

Grund hierfür war die Sicherung der dörflichen Struktur, sowie die Nachverdichtung innerörtlicher Leerstände und Brachflächen im „Ortskern II“, der durch bestehende landwirtschaftliche sowie historische Gebäude geprägt ist.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen / übergeordnete Planungsvorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Bernbeuren, mit ca. 2.400 Einwohnern, liegt im Landkreis Weilheim-Schongau, im westlichen Bereich der Region 17 – Oberland, angrenzend an die Regionen 14 München und Region 16 Allgäu.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(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.*

Durch die Überplanung des Ortskerns Bernbeuren und den damit verbundenen Regelungen von Wohneinheiten, wird den vorgenannten Zielen Rechnung getragen.

2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 17 Oberland weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

1 Siedlungsleitbild

1.1 G

Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.

1.3 Z

Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.

2.2 G

Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.



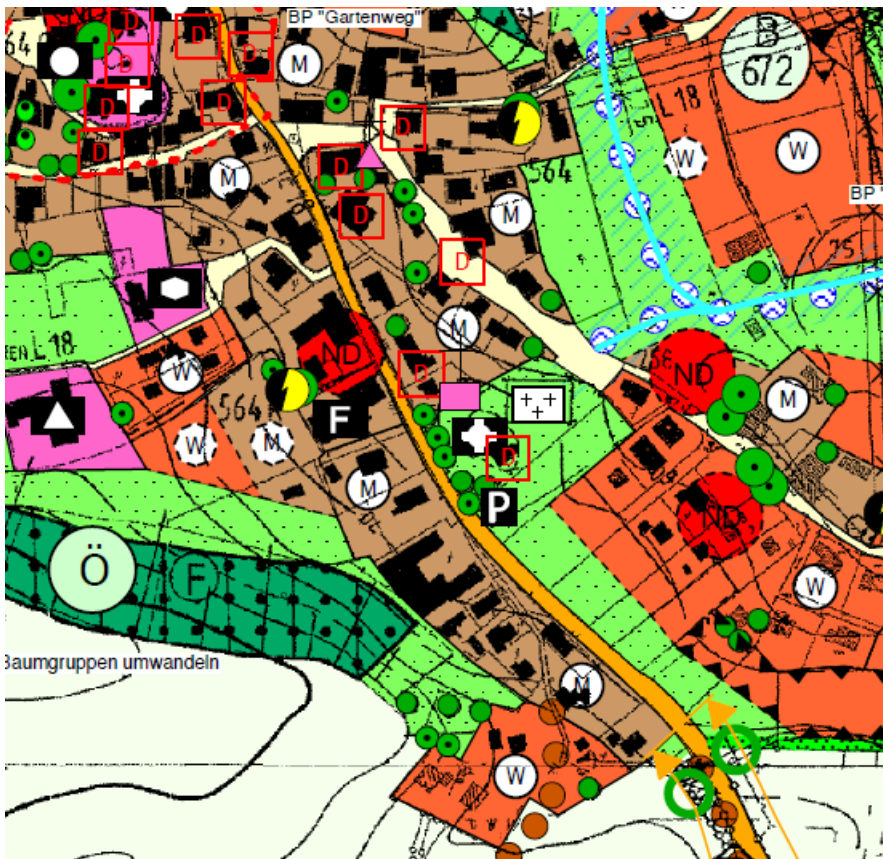
Quelle Bayernatlas ohne Maßstab

Mit der Überplanung des „Ortskerns II“ Teilabschnitt 1 werden diese Ziele festgeschrieben.

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Bernbeuren besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, genehmigt mit Bescheid des Landratsamtes Weilheim-Schongau vom 10.03.2004, Aktenzeichen 610-2; SG40 Nr. 40. Zwischenzeitlich fanden 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes statt.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits zum Teil als Gemischte Baufläche eingetragen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Ortskern II“ Teilabschnitt 1 entwickelt sich demzufolge aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bernbeuren.

2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan für das Plangebiet existiert derzeit nicht.

2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baudenkmäler:

Aktennummer E-1-90-114-2 - E-1-90-114-2 - Ensemble 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 Ursprache 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.

Aktennummer D-1-90-114-19 - Füssener Straße 21. Ehem. Bauernhof, sog. beim Färber, zweigeschossiger Einfirsthof mit flachem Satteldach und Hakenschopf, verputzter Ständerbau, 2. Hälfte 18. Jh.

Aktennummer D-1-90-114-20 - Füssener Straße; Sonnenbichl. Dorfbrunnen, gusseiserner Laufbrunnen mit quadratischem Becken und neugotischer Gestaltung, bez. 1861.

Aktennummer D-1-90-114-28 - Pfeifferstraße 2. Ehem. Gerberei, sog. beim Gerber, zweigeschossiger verputzter Einfirsthof mit steilem Satteldach und Aufzugsöffnungen im Giebel sowie neugotischen Schnitztüren, gewölbte Gerberwerkstatt, 3. Viertel 19. Jh.

Aktennummer D-1-90-114-50 - Lechweg; Pfeifferstraße. Kruzifix, gusseiserner Korpus auf Holzkreuz, in rechteckiger Einfriedung, wohl 19. Jh.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich folgendes Bodendenkmal:

Aktennummer D-1-8230-0026 - Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Nikolaus und der Kath. Kapelle Maria Heimsuchung in Bernbeuren und ihrer Vorgängerbauten.



Quelle Bayerischer Denkmalatlas; unmaßstäblich

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

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

3. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4. Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes

4.1 Beschreibung des Geltungsbereichs und der Umgebung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Flächengröße von ca. 49.000 m².

Das Planungsgebiet ist größtenteils bebaut.

Das Gebiet wird im Nord-Westen, Norden, Osten und Süden und durch Wohnbebauung begrenzt. Im Süd-Westen schließen sich Wald- und Grünflächen an.

4.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist erschlossen.

Die Wasserversorgung des Gebietes ist durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert. Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der LEW gesichert.

Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Bei Neubauten werden diese an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung weist ausreichend Betriebsdrücke auf, so dass auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet ist.

4.3 Altlasten

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31. März 2004, aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Es liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf den Grundstücken zu versickern.

5. Planungsziel und Planungskonzept

5.1 Ortsplanerisches Konzept

Der gesamte Geltungsbereich ist fast zur Gänze bebaut. Es herrscht eine überwiegend dörfliche Struktur mit Hofstellen, Wohngebäuden und kleineren gewerblichen Betrieben vor.

Die Bebauung ist gemäß den dörflichen Strukturen im Ortskern dicht bis locker strukturiert.

Der bislang rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 2007 „Ortskern II“ weist eine Geltungsbereichsgröße von ca. 215.000 m² auf und erstreckt sich über den gesamten Innenbereich der Gemeinde Bernbeuren.

Durch die gegebene Größe wurden unterschiedliche Strukturbereiche überplant.

Im Nördlichen Bereich befinden sich sehr gemischte Strukturen zwischen Kleingewerbe, Wohnhäusern und Althofstellen wobei diese in diesem Bereich eher untergeordnet auftreten.

Der Mittelbereich mit ca.50.000 m² ist durch historische Bausubstanz mit zahlreichen Einzeldenkmälern und Althofstellen geprägt.

Im südlichen Teilbereich finden in der Mehrzahl wieder Wohnbebauungen, Althof- bzw. Hofstellen und unterschiedlich große Gewerbebetriebe.

Zu den höchst zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wurden diese im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt und mit maximal 6 Wohneinheiten begrenzt.

Die Kubatur der bestehenden Althofstellen blieb hierbei unberücksichtigt.

Die Abhängigkeit von Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße steht hier deshalb im Widerspruch zur Zielsetzung die historischen Kubaturen im Ortskern zu erhalten da die mögliche Anzahl der Wohneinheiten im Verhältnis zur Fläche dieser Althofstellen zu Wohnungsgrößen führen würde die realistisch nicht zu entwickeln sind.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat Bernbeuren beschlossen den Geltungsbereich aufzuteilen und je nach der gegebenen Situation zielgerichtete Festsetzungen zu treffen.

Im nun vorliegenden ersten Teilabschnitt wurde auf die Festsetzung eine maximalen Anzahl von Wohneinheiten verzichtet um dem Nachverdichtungsgedanken Rechnung zu tragen.

Als Regulativ zur Ermittlung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten wurden Baufenster eingetragen, die Stellplatzsatzung der Gemeinde festgesetzt, mit der Maßgabe dass nach der 4 Wohneinheit eine Tiefgaragenpflicht besteht, sowie die Festsetzung einer höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).

Diese Vorgehensweise wurde anhand von mehreren Fallbeispielen diskutiert und liegt nun der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu Grunde.

5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um eine Überplanung eines bestehenden Ortsteils handelt und hier nur Regelungen zum Erhalt der dörflichen Struktur getroffen werden.

5.3 Art der baulichen Nutzung

Für das überplante Areal wird keine Gebietskategorie gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, da sich die Eigenart der näheren Umgebung nach der Tatsächlichen Nutzung orientiert und im Geltungsbereich die unterschiedlichsten Nutzungen gegeben sind.

Die in der BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit vorgenannter Betriebe würde zu Konfliktsituationen führen und der dörflichen Struktur entgegenstehen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem sie diese unter Abs. 3 genannten Ausnahmen ausschließt.

5.4 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Wohneinheiten

Das Maß der Nutzung im Geltungsbereich regelt sich nach § 34 BauGB, in Verbindung mit festgesetzten Baugrenzen und einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ).

Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind keine aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen und nur einzelne Althofstellen vorhanden.

Es existieren jedoch etliche Leerstände ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

Im Planbereich finden sich die unterschiedlichsten Grundstücksgrößen. Dadurch ist eine Festsetzung einer Verhältniszahl (z.B. je angefangen ... m² ist eine Wohneinheit zulässig) im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips nicht umsetzbar.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen keine maximale Anzahl der Wohneinheiten durch die Schaffung einer Verhältniszahl festzulegen, sondern durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 die Baumassen zu regeln.

Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Leerständen "Wohnblöcke" werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde.

Die gewerblichen Nutzungsanteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen regeln sich nach dem § 34 des BauGB.

Um bei der teilweise historisch engen Gebäudestellung einen Ersatzbau oder einen Umbau zu ermöglichen, wurde bei grenznahen oder grenzständigen Gebäuden an den historischen Kanten eine Baulinie festgesetzt. Die Übrigen Grundstücke wurden mit Baugrenzen versehen. Diese soll sicherstellen, dass auch weiterhin bei Um- und Ersatzbauten das historisch gewachsene Ortsbild erhalten bleibt.

5.6 Gestalterische Festsetzungen, Dachform

Unter § 2 Abs. 5 des Textteils sind gestalterische Festsetzungen verankert, die zum Teil bereits im einfachen Bebauungsplan „Ortskern II“ verankert waren. Diese wurden durch den Gemeinderat modifiziert und den heutigen Gegebenheiten angepasst.

Im Einzelnen wurden die Dachform und die Dachneigungen geregelt, um die im Ort vorherrschenden Dachneigungen festzuschreiben und ortsbilduntypische Dachformen und Neigungen auszuschließen.

Wichtig war dem Gemeinderat auch eine Regelung zur Fassadengestaltung zu treffen, um den künftigen Bauherren einige wesentliche Gestaltungsmerkmale bei der Planung vorzugeben.

Dies betrifft vor allem Farbtöne, Gestaltung von Brettermänteln, sowie die Ausbildung der Fassaden in Bezug auf geplante Fensteröffnungen.

Das Gleiche gilt für die im Textteil unter Punkt 5.4 geregelten Dachflächen und Dachgauben.

Die weiteren Regelungen zu Vorhäusl, Eingangsüberdachungen, Gebäudesockel sowie Hauseingangsstufen und Terrassenflächen entstammen aus einer Vielzahl von Erfahrungswerten aus der Vergangenheit. Auch hier ist das Augenmerk auf ein einheitliches Dorfbild gerichtet.

5.7 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Die Stellplätze sind auf dem betreffenden Baugrundstück nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bernbeuren in ihrer jeweils rechtswirksamen Fassung. Zusätzlich wird festgesetzt, dass ab der 5 Wohneinheit die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage oder eine Garage integriert im Gebäudebestand zu errichten sind. 30% der erforderlichen Stellplätze sind als oberirdische offenporige Stellplätze für Besucher zu errichten.

Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass keine ausufernden oberirdischen Stellplätze oder Garagenbauten auf den Grundstücken entstehen. So sind z.B. gemäß der örtlichen Stellplatzsatzung für 5 Wohneinheiten mindestens 5 Garagen sowie 5 Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten. Der Flächenverbrauch eines oberirdischen Stellplatzes beträgt mit Zufahrtsbereich ca. 20 m² bei Garagen ca. 28 m². Somit wäre ein Flächenverbrauch von ca. 250 m² für diese Anlagen notwendig.

Ein wesentlicher Faktor der Bebauungsplanänderung ist der Gedanke der Innerörtlichen Nachverdichtung ohne Beschränkung von Wohneinheiten. Aus diesem Grund ist es aus Sicht der Gemeinde notwendig diese Festsetzung zur Tiefgaragenpflicht zu verankern um eine ortsbildverträgliche Parkraumbewirtschaftung der einzelnen Grundstücke zu gewährleisten.

5.8 Einzäunungen / Einfriedungen

Um im Bereich der Einzäunungen ein einheitliches Ortsbild gewährleisten zu können wurde vom Gemeinderat zu diesem Punkt eine detaillierte Regelung vorgenommen.

5.9 Grünordnung

Durch die Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Ortskern II“ 1 Teilabschnitt, bei der etwaige Lückenschließungen nach dem § 34 des BauGB behandelt werden, ist keine zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen gegeben.

Durch die Überplanung des Gebietes mit einem „einfachen“ Bebauungsplan werden keine Eingriffe in die Ausgangssituation getätigt. Eine Bewertung künftiger Bauflächen ist deshalb auch nicht vorzunehmen, da diese sich nach dem § 34 des BauGB richten und im Vorfeld nicht abgeschätzt werden können.

Es wurde eine Verhältniszahl festgesetzt (je 500 m² ist ein Baum zu pflanzen) der ein Mindestmaß an Pflanzgebot gewährleisten soll.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Pflanzung von Laubbäumen (gem. Pflanzliste) gelegt, um nicht standortgerechte Pflanzungen ausschließen zu können.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Da es sich bei dem einfachen Bebauungsplan um die Überplanung bebauter Flächen handelt und derzeit kein zusätzliches Baurecht geschaffen wird, ist davon auszugehen, dass die im Gebiet befindliche Besiedelung durch Fledermäuse, Eulen oder Schwalben ungestört bleibt.

Tiefere Untersuchungen hierzu sind in den Bauanträgen zu den einzelnen Bauvorhaben vorzunehmen und im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

5.10 Gewerbliche Nutzung, Schaufenster und Werbeanlagen

Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen wurden noch gestalterische Festsetzungen zur Ausbildung von Schaufenstern und Werbeanlagen aufgenommen.

Auch wenn bei dem eher überschaubaren Geltungsbereich die Ansiedlung von einer Vielzahl von Gewerbebetrieben kaum zu erwarten ist, sind diese jedoch in dem ausgewiesenen Dorfgebiet zulässig.

Der Gemeinderat war deshalb der Auffassung, dass ein Mindestmaß an Regelungen notwendig ist um den dörflichen Charakter zu erhalten.

5.11 Lagern, Abstellen, etc.

Da in der Vergangenheit auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches ein gewisser „Wildwuchs“ von Lager und Abstellbereichen entstanden ist die das Ortsbild beeinträchtigen war der Gemeinderat der Auffassung ein gewisses Maß an Festsetzung hierzu zu treffen um ein weiteres Ausufern zu verhindern.

6. Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

6.1 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

6.2 Altlastenverdachtsflächen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

6.3 Abwasserentsorgung

6.3.1 Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

6.3.2 Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde Bernbeuren) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

6.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine flächenhafte Versickerung über eine naturnah gestaltete Sickermulde oder ein Sickerbecken ist dabei gegenüber einer punkt- oder linienförmigen Versickerung z.B. mittels Rigolen vorzuziehen.

Bernbeuren,

Karl Schleich
Erster Bürgermeister