

Bebauungsplan „Ortskern II“
der Gemeinde Bernbeuren
Landkreis Weilheim-Schongau

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bernbeuren besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im bestehenden Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.
2. Der Bebauungsplan übernimmt die Gebietseinstufung, wodurch das Entwicklungsgebot beachtet wird. Der Rückzug der Landwirtschaft in den innerörtlichen Bereichen bringt eine größere Umstrukturierung mit sich. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Ortskern, ist es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Ortszentrum zu erreichen.
3. Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Planungsstelle des Landratsamtes Weilheim – Schongau beauftragt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Planungsgebiet umfaßt den gesamten nördlichen und südlichen Ortskern der Gemeinde. Im Anschluß an den Geltungsbereich grenzen Wohnbauflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen. Der bereits rechtskräftige Bebauungsplan Ortskern I wird in den Bereich Ortskern II integriert
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 22,0 ha.
3. Topographie
Der gesamte Ortskern erstreckt sich auf leicht bewegtem Gelände.
4. Vereinzelt ist erhaltenswerter Baumbestand im Ortskern zu finden.
5. Im Ortskernbereich gibt es verschiedene Baudenkmäler, diese sind im Plan gekennzeichnet.

**C) Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes
(Planungserfordernis)**

1. Der gesamte Geltungsbereich ist bis auf wenige Baulücken überwiegend bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur vor mit Hofstellen, Gebäuden für Wohnzwecke und gewerblicher Nutzung.
Die Bebauung ist teilweise sehr dicht, mit aus Gründen des Nachbar- und Brandschutzes heute nicht mehr möglichen Grenz- oder grenznahen Bauten.

2. Die bauliche Nutzung bemißt sich abgesehen von der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten nach § 34 BauGB

3. Beschränkung der Wohneinheiten

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierung in der Landwirtschaft und der Fehlbestand an Wohnungen führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte durch Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz. Eine dichtere Wohnnutzung hat negative Auswirkungen auf das Ortsbild zur Folge (Garagen, Stellplätze etc.). So ist es notwendig, einen Kompromiß zwischen einer maximalen und angemessenen Nutzung zu finden. Aus aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen könnten Wohnblöcke entstehen, dadurch ginge die gewachsene Ortsstruktur verloren, bestehende landwirtschaftliche Betriebe würden durch dichtere Wohnnutzung in ihren Nutzungsmöglichkeiten beschränkt. Aus städtebaulichen Gründen ist daher die Regelung der Anzahl der Wohneinheiten (WE) in bestehenden Gebäuden und auf den Grundstücken notwendig. Zudem sollen familiengerechte Wohnungen geschaffen werden.

Ohne entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan wäre nach § 34 BauGB eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Aspekten in der Regel ausgeschöpft würde.

Dies hätte zur Folge, das die Bevölkerung in der Gemeinde stark anwächst, eine ausreichende Anzahl an Arbeitsplätzen im Ort aber fehlt. Gleichzeitig würden landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren gehen. Das Dorf entwickelt sich somit zur Auspendlergemeinde, der dörfliche Charakter geht mehr und mehr verloren. Ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen würde erforderlich, was mit einem erheblichen Kostenaufwand verbunden wäre.

Die Gebietsstruktur droht durch das unkontrollierte Entstehen von reinen Wohngebäuden mit einer sehr dichten Wohnnutzung von einem Dorfgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet zu kippen. Als Begleiterscheinung wird der dörfliche Ortskern stark verändert. Durch die dichte Wohnnutzung entstehen zudem Immissionsschutzprobleme zwischen der Wohnnutzung und den landwirtschaftlichen Betrieben. Diese sind in ihrem Bestand sowie ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten gefährdet.

Ebenso ist der Erhalt der bestehenden und geplanten kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gefährdet. Diese können nur in einem Dorfgebiet bestehen und sich entwickeln. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind sie aufgrund der Nutzungskategorien der Baunutzungsverordnung teilweise unzulässig. Sie würden dann lediglich einen Bestandschutz genießen, Erweiterungen wären kaum möglich, Probleme mit den Nachbarn vorprogrammiert.

Das Hauptziel der Gemeinde ist eine maßvolle Entwicklung, in der ein harmonisches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten möglich ist. Um dies zu erreichen, hat der Gemeinderat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

D) Geplante bauliche Nutzung im Geltungsbereich:

1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.
2. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
Um die dörfliche Struktur zu erhalten und familiengerechte Wohnungen zu schaffen, sowie die landwirtschaftlichen Betriebe und die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu sichern und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu lassen, wird die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude (max. 6 WE) und auf den Grundstücken festgesetzt.

Die Wohnnutzung soll sich nur soweit entwickeln, daß ein gewerblich genutzter Anteil in der Größe verbleibt, der für die Wahrung des Dorfgebietes erforderlich ist.

Wichtig für die Verteilung der Wohneinheiten ist die Gleichbehandlung der einzelnen Grundeigentümer.

Aus diesem Grunde wurde als Grundlage für die Ermittlung der höchstzulässigen Wohneinheiten die Grundstücksgröße (Baugrundstück) gewählt. Die Wohneinheiten werden dann in Bezug auf diese Grundstücksgröße ermittelt.

Hierbei wurde bei der Zusammenstellung des Verteilerschlüssels berücksichtigt, daß kleinere Grundstücke bis zu einer Größe von 600 m² mit 2 Wohneinheiten belegt werden dürfen. Damit soll die Möglichkeit gegeben werden, z. B. zusätzlichen Wohnraum für erforderliche Altenversorgung in der Familie zu schaffen oder eine Einliegerwohnung zum Zwecke der Vermietung unterbringen zu können.

Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt bei der Wahl des Verteilerschlüssels ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Bestehende Wohngebäude auf kleineren Grundstücken, die bereits mehr Wohnungen aufweisen als nach dem Verteilerschlüssel zulässig sind, haben Bestandsschutz.

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten enthalten.

Verteilerschlüssel:

Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten (WE)	Grundstücksfläche (m ²)
2 WE	bis 600 m ²
3 WE	601 bis 1000 m ²
4 WE	1001 bis 1500 m ²
5 WE	1501 bis 2100 m ²
6 WE	2101 bis 2800 m ²
über 2800 m ² 1 zusätzliche WE	je vollendete 1000 m ²

Grundlage für die Festlegung des Verteilerschlüssels sind die Baugrundstücke zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Eine spätere Teilung zum Zwecke der Vorteilsnahme ist unzulässig und würde den Zielen der Gemeinde, eine gegenüber dem Bestand verträgliche Nachverdichtung zu erreichen, widersprechen.

3. Baulinie

Im Ortszentrum besteht eine historisch gewachsene Dorfstruktur. Diese dörfliche Struktur zeichnet sich vor allem auch durch die Stellung von einzelnen Baukörpern zueinander und untereinander aus. Zur Gebäudestellung ist auch der Straßenverlauf bzw. das Zusammenwirken Gebäude/Strasse zu berücksichtigen, dort wo ein „Raum“ entsteht. Dies ist deutlich erkennbar beim Marktplatz, in der Schongauer Strasse und beim Ensemble Auerbergstrasse. Diese gestalterischen Gegebenheiten sollen dort, wo es für das Ortsbild von besonderer Bedeutung ist, erhalten bleiben. Um dieses Ziel zu erreichen, soll an ortsbildprägenden Stellen durch die Festsetzung von Baulinien am Bestand die Gebäudestellung gesichert werden. Dabei ist ein geringfügiges Zurückspringen der Außenwand unbedeutsam, wenn dies beispielsweise aus straßentechnischen Gründen sinnvoll ist und bedeutende Blickbeziehungen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

4. Baugrenzen

Auf die Festsetzung von Baugrenzen wurde bewußt verzichtet. Erfahrungsgemäß führen Baugrenzen in Ortskernbebauungsplänen häufig zu Änderungsverfahren. Dies stellt für die Gemeinde einen nicht unerheblichen Verwaltungsaufwand dar und führt dann für die Eigentümer zur Verzögerung bei der Durchführung ihrer Bauvorhaben. Bei den überwiegend großen Grundstücken innerhalb des Ortskernes haben die Eigentümer häufig Wünsche zur Lage des Gebäudes auf ihren Grundstücken, die nicht mit den vorgegebenen Baugrenzen übereinstimmen.

Unter Berücksichtigung des § 34 BauGB läßt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens regeln, Bestimmungen des Nachbar- und Brandschutzes sind dabei zu beachten.

5. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es eine Reihe von Gebäuden, die dem Denkmalschutz unterliegen. Durch den Einbau von zusätzlichen Wohneinheiten könnte das Baudenkmal stark verändert werden, so daß die erhaltenswerten Bauteile beeinträchtigt oder gar zerstört werden. Um die denkmalpflegerischen Belange zu beachten, ist beim Bauantrag zu prüfen, ob die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten überhaupt verwirklicht werden kann. Wer Baudenkmäler oder geschützte Ausstattungsgegenstände beseitigen oder verändern will, bedarf der Erlaubnis der Denkmalschutzbehörde (Art. 6 DSchG).

6. Gestalterische Festsetzungen:

Der dörfliche Ortskern wird durch eine Vielzahl von gestalterischen Details geprägt. Neubauten, Umbauten und Ersatzbauten sollen sich in dieses

Gesamtbild harmonisch einfügen. Die dörfliche Ortsmitte mit den historischen Gebäuden soll sich deutlich von der Einheitsgestaltung der reinen Neubausiedlungen unterscheiden. Dies gilt nicht nur für Hauptgebäude, sondern auch für Nebengebäude, Hofflächen, Zäune, etc. . Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese städtebaulichen Ziele gesichert.

7. Mindestgrundstücksgröße

Um eine Aufteilung der Restflächen in viele kleinere Parzellen zu vermeiden, wurde für künftige Teilungen eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt, ausgenommen sind bestehende kleinere Grundstücke, diese haben Bestandsschutz.

8. Naturschutz

Bei der Überplanung des Ortskerns der Gemeinde Bernbeuren werden ausschließlich Innenbereichsflächen überplant. Aus diesem Grunde ist ein Ausgleich nicht erforderlich. Es sind keine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen oder ein Ausgleich in anderer Art und Weise erforderlich. Der Versiegelungsgrad wird trotz Nachverdichtung gering sein, da es sich weitgehend um Umnutzung vorhandener Bausubstanz handelt.

E) Erschließung:

1. Der gesamte Geltungsbereich ist über die vorhandenen Gemeindestraßen verkehrsmäßig ausreichend erschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
3. Die häuslichen Abwässer werden über die örtliche Kanalisation entsorgt.
4. Der Müll wird über die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau beseitigt.

Weilheim 11.01.2007

Planungsstelle


Brigitte Bardenheuer

Bernbeuren 31. JAN. 2007


.....
1. Bürgermeister

