

**Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)
zum Bebauungsplan im Bereich Gemeinde Bernried am Starberger See; "Wöllhäusl"
4. Förmliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes
"Alter Ortskern - Teilgebiet A"**

1. Planungsmöglichkeiten

Das überplante Gebiet beinhaltet ein Bestandshaus mit begrüntem Umfeld und liegt am Rande des alten Ortskerns, östlich der Tutzingener Straße und südöstlich des historischen Schlossgutes, nordöstlich angelagert an den Bereich des Bebauungsplanes ‚Alter Ortskern – Teilgebiet A‘ und südöstlich angrenzend an den Umgriff des Bebauungsplanes ‚Alter Ortskern – Teilgebiet F‘. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ‚Alter Ortskern – Teilgebiet A‘, der auch die Lindenallee und das Kloster umfasst, soll um die überplante Teilfläche der Flur Nr. 149/6 zur Sicherung des vorhandenen Baurechts erweitert werden.

Der überplante Bereich wird im neu aufgestellten Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Die vorliegende Planung wird unternommen, um die bestehende bauliche Kubatur zu sichern und weiter zu nutzen im Zusammenhang mit den Zwecken des Sondergebietes Klosteranlage, Bebauungsplan ‚Alter Ortskern – Teilgebiet A‘:

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen,
- Schule.

Konkret besteht derzeit vornehmlich Raumbedarf für die Erwachsenenbildung im Klosterbereich

Planungsalternativen

Der Bedarf an Einrichtungen für Zwecke des Gemeinbedarfs wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Durch die Nutzung eines bestehenden Gebäudes / Standorts inklusive Erschließung kann die flächensparende Entwicklung gem. Landesentwicklungsprogramm betrieben werden.

2. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden. Darüber hinaus wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung des Planungsbereiches durchgeführt.

Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen, auf den Ablagerungen der Würmeiszeit entstand die heutige wellige Grundmoränenlandschaft.

Das Plangebiet liegt abseits von Schutzgebieten gem. Abschnitt 1 BNatSchG, amtlich kartierte Biotope, Naturschutz-, FFH- und Vogelschutzgebiete sowie Trinkwasserschutzgebiete sind im betroffenen Bereich nicht ausgewiesen. Der Bereich liegt jedoch im Landschaftsschutzgebiet ‚Ufergebiet am Starberger See‘.

Das Gebiet liegt neben allgemeinen und örtlichen Wanderwegen und hat daher eine Bedeutung für die Erholungswirkung, für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/Klima liegt keine besondere Bedeutung vor. Der Planungsbereich liegt an der historischen Achse zwischen zwei Baudenkmalen, dem Hofgut und dem Kloster, die jedoch nicht beeinträchtigt, sondern in der Nutzung ergänzt werden (Kloster).

Durch die Lage im Landschaftsschutzgebiet hat die Landschaft eine besondere Bedeutung; der bauliche Bestand stört weder die Sichtachse zwischen Dorf und See, noch diejenige zwischen Kloster und Hofgut, prägend für das Landschaftsbild wirkt vor allem die benachbarte alte

Lindenallee. Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab v.a. durch den Bewuchs Habitats für verschiedene Arten, vor allem auch Singvögel, aber potentiell auch für die Haselmaus und Fledermausarten. Aufgrund der vorhandenen baulichen Bedingungen sind Wochenstuben von Fledermausarten im Bestand von Gebäude und Gehölz jedoch nicht zu erwarten, eine Nutzung des Planumgriffs als Teil eines großräumigen Nahrungshabitats ist jedoch wahrscheinlich. Es gibt derzeit keinen Hinweis auf Vorkommen von nach europäischem oder deutschem Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Tierarten und keinen Anhaltspunkt für eine mittelbare oder unmittelbare Beeinträchtigung dieser Arten.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Hier wurde eine Anregung vorgebracht wegen Aufnahme des Wöllhäusls in den Bebauungsplanumgriff ‚Teilgebiet A‘ aufgrund Störung der Sichtachsen und Gebäudeerhalt; auf die Abarbeitung der Themen im Umweltbericht wurde verwiesen, der ebenfalls vorgebrachte Wunsch eines Tiefgaragenbaus im Denkmalbereich ist nicht Teil der Bebauungsplanung.

4. Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen (Landratsamt Weilheim-Schongau – Naturschutz und Grünordnung) vorgebracht, die im Verfahren weitgehend berücksichtigt wurden.