

**der Gemeinde Bernbeuren**

Mit Bekanntmachung vom 07.12.2016 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Träger öffentlicher Belange und Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren beteiligt. Eine Frist für die Stellungnahmen wurde bis zum 20.01.2017 gewährt.

**Ergänzung zum Beschluss vom 31.01.2017**

Auswertung –

Berührte Öffentlichkeit/ Träger öffentlicher Belange	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme Abwägungssachverhalt / Beschlussvorschlag
<p>Bay. Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Zuständige Gebietsreferenten:                      Bau- und Kunstdenkmalpflege: Herr Dr. Thomas Hermann                      Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Martin Pietsch</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u></b></p> <p>Die durch den Bebauungsplan berührte Fläche beinhaltet den nördlichen Bereich des Ensembles Ortskern Bernbeuren sowie das Baudenkmal Füssener Straße 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• E-I-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.</li> <li>• D-1-90-114-13, Füssener Straße 6: Gasthaus, zweigeschossiger Putzbau auf hohem Kellergeschoss mit steilem Satteldach und seitlicher Erweiterung mit</li> </ul>	<p>Die Ausführungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu den Ausführungen bezüglich des im Ensemble befindlichen Stadels und der damit verbundenen denkmalpflegerischen Erlaubnis zum Abbruch nach Art. 6 lässt sich ausführen, dass die Gemeinde Bernbeuren zunächst den Bebauungsplan „Schnitzer“ aufgestellt hat, um sämtliche Belange der Träger öffentlicher Belange abzufragen, da es sich bei der geplanten Baumaßnahme nicht nur ausschließlich um denkmalpflegerische Belange handelt.</p> <p>Der Bebauungsplan weist im Planteil den Abbruch des betreffenden Stadels aus. Dies ersetzt jedoch, wie vom Landesamt ausgeführt, nicht die Erlaubnis nach Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes. Dies ist in einem eigenen Verfahren zu prüfen.</p>

Satteldach, im Kern 18. Jh.

In das Ensemble wurde bewusst das nordwestlich des Baudenkmals Füssener Straße sich befindliche landwirtschaftliche Gebäude miteinbezogen; da dieses sich somit im Ensemble sowie in unmittelbarer Nähe des Baudenkmals Füssener Straße 6 befindet, ist für den geplanten Abbruch eine Erlaubnis gemäß Art. 6 DSchG erforderlich. Dafür ist zuerst durch die Abteilung A des BLfD zu prüfen, ob es sich bei dem landwirtschaftlichen Gebäude um ein Gebäude mit besonderem Aussagewert für das Ensemble handelt. Dem Bebauungsplan kann daher vonseiten des BLfD vorerst nicht zugestimmt werden.

Sollte das BLfD zu dem Schluss kommen, dass das landwirtschaftliche Gebäude abgebrochen werden kann, so wäre dann für die zum Neubau notwendige Erlaubnis nach Art. 6 DSchG zu prüfen, ob das Gebäude eines Nahversorgungsbetriebs mit bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche in unmittelbarer Nähe des Ensembles Ortskern Bernbeuren sowie des Anwesens Füssener Straße 6 eine Beeinträchtigung darstellt. Ungeachtet der Entscheidung, ob dem Abbruch des landwirtschaftlichen Gebäudes zugestimmt wird, lässt sich festhalten, dass ein Baukörper von der geplanten Größe mit den dafür notwendigen Parkplätzen (die sich zu einem Teil im Ensemble befinden) der Struktur des Bernbeurer Ortskerns in keiner Weise adäquat und aus denkmalpflegerischer Sicht daher keinesfalls zustimmungsfähig ist.

Abschließende Anmerkung: Die nicht erfolgte Stellungnahme des BLfD im Jahr 2006 ist nicht gleichbedeutend mit einer Zustimmung; der Art. 6 DSchG bildet die Grundlage für sämtliche Maßnahmen im Bereich eines Ensembles oder in der Nähe eines Einzeldenkmals, weswegen eine nicht erfolgte Stellungnahme im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht bedeutet, dass deshalb eine Zustimmung zum Abbruch eines Gebäudes im Bereich eines Ensembles oder in der Nähe eines Einzeldenkmals signalisiert wurde.

Wie schon zuvor ausgeführt, weist die historische Karte eine gänzlich andere Gebäudestellung des angesprochenen Stadels auf. Hier stellt sich nun in diesem Zusammenhang die Frage, wie der historische Kontext prinzipiell zu beurteilen ist. Zudem ist, wie in der Begründung aufgeführt, die Frage des Ensembles aus Sicht des planenden Architekturbüros nicht eindeutig definiert. Wenn auch in den Daten des Bayerischen Landesamtes der Stadel mit in das Ensemble integriert ist, so ist festzustellen, dass bei dem rechtswirksamen Bebauungsplan „Ortskern II“ der Gemeinde Bernbeuren dieser aus dem Ensemble herausgenommen wurde. Auch wenn das Landesamt für Denkmalpflege nun attestiert, dass, obwohl sie sich nicht beim Verfahren geäußert haben, deshalb keine Änderung des Eintrags ins Ensemble zu sehen ist, bleibt anzuzweifeln, dass bei einem öffentlich rechtlichen Verfahren, bei dem das Landesamt als Träger öffentlicher Belange beteiligt wird, dies übersehen wurde.

Hinsichtlich dieser Punkte bestehen Zweifel über den Zusammenhang des Stadels im Ensemblegebiet.

Zwischenzeitlich getätigten Nachtrag des Ökonomiegebäudes als Einzeldenkmal hat sich an dieser rechtlichen Situation (Art. 6 Denkmalschutzgesetz) nichts verändert.

Zunächst streiten die ortsplanerischen Belange der Gemeinde Bernbeuren, die durch den Bebauungsplan „Schnitzer“ zum Ausdruck gebracht werden, gegen eine unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Die Bauleitplanung dient dem Ziel der Behebung von städtebaulichen Missständen. Dem Bebauungsplanverfahren ging gemäß den Ausführungen Punkt 4.2 der Begründung eine umfangreiche

Alternativenprüfung voraus. Diese hat ergeben, dass andere geeignete Standorte, zumal in integrierter Ortsinnenlage, für eine Ansiedlung des Lebensmittelfachmarktes nicht vorhanden sind. Die Stärkung und Revitalisierung des Ortszentrums und das Begegnen von Leerständen stellt

<p>Überprüfung der Verfahrensunterlagen durch RA Donhauser</p>	<p>Die Begründung des B-Plans entspricht noch nicht dem aktuellen Stand nach Abwägung. Ausführungen zum Denkmalschutz sind noch auf Stand vor Nachklassifizierung des Ensembles bzw. Einzeldenkmals Stadel. Dies sollte angepasst werden, da es ein zentrales Element für die Abwägung des B-Plans darstellt. Auch die Ausführungen zur Art der Nutzung bedürfen einer Aktualisierung und Begründung für die gewählte Nutzungskategorie.</p> <p><b>Textlichen Festsetzungen im Planteil</b></p> <p>Die vorhabenunabhängige Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze für das gesamte Plangebiet dürfte in der gewählten Form voraussichtlich unwirksam und damit angreifbar sein.</p> <p>Die Festsetzungen gebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen sind nach Auffassung der Rechtsprechung unwirksam, weil sie nicht auf eine entsprechende Rechtsgrundlage in der BauNVO oder im BauGB zurückgeführt werden können. Eine von bestimmten Betriebstypen unabhängige Festsetzung von maximalen Verkaufsflächenobergrenzen („Kontingentierung von Nutzungsoptionen“) ist nach der Rechtsprechung (BVerwG, Urteil v. 03.04.2008 – 4 CN 3/07, NVwZ 2008, 902) nicht zulässig. Diese Art der Festsetzung öffne das</p>	<p>dabei einen gewichtigen öffentlichen Belang dar, der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre.</p> <p>In Kenntniss, dass sich der Bebauungsplan bei einer Versagung einer Abbruchgenehmigung nicht vollziehen kann ist der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren der Auffassung weiterhin an dieser Planung festzuhalten um die rechtlichen Voraussetzungen für eine dringend benötigte Nahversorgung der Bevölkerung gewährleisten zu können.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Ausführungen des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege werden vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und über den Abbruch des Stadels ist in einem eigenen Verfahren gemäß Art. 6 DSchG zu befinden. Gemäß den vorgenannten Ausführungen hält die Gemeinde Bernbeuren an der Planung weiterhin fest.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><b>Beschlussvorschlag:</b> Punkt 2.2 des Textteiles wird wie folgt geändert: „Die Verkaufsfläche wird im Bereich der Nutzungsschablone 2 auf eine Höchstgrenze von 800 m<sup>2</sup> beschränkt.“</p>
--	---	--

	<p>Tor für ein „Windhundrennen“ potenzieller Investoren: Nach Erschöpfung des Verkaufsflächenkontingents könnten im MI Grundeigentümer von der Nutzung ausgeschlossen werden. Dies widerspricht der BauNVO, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans jedes Baugrundstück für jede der nach dem Nutzungskatalog zulässigen Nutzung in Betracht kommen solle. Da die Festsetzung der Verkaufsfläche für die Abwägung und das Planungskonzept zentral ist besteht die Gefahr einer Gesamtnutzenwirksamkeit der Planung. Die Festsetzung müsste – um wirksam zu sein - konkret auf den Lebensmitteleinzelhandelsmarkt bezogen werden. Andernfalls könnte z.B. im Gasthof ebenfalls eine Einzelhandelsnutzung (z.B. Hofverkauf o.ä.) stattfinden, deren Verkaufsfläche dann von der Höchstgrenze in Abzug gebracht werden müsste.</p>	
<p>aufgestellt, 28.03.2017</p> <p>ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER</p>	<p><b>Beschlussvorschlag:</b></p> <p>Die Gemeinde Bernbeuren beschließt, dass die Änderungen durch das Architekturbüro Hörner in den Planteil, Textteil und die Begründung eingearbeitet werden und billigt den Entwurf der Planfassung, des Textteiles und der Begründung in der Fassung vom 04.04.2017 für die Aufstellung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Schnitzer“ der Gemeinde Bernbeuren. Die Gemeinde Bernbeuren beschließt gleichzeitig die erneute Auslegung nach §§ 4a, 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p><b><u>Gemeinderatssitzung vom 04.04.2017:</u></b></p> <p><b>Einstimmiger Beschluss (15:0) des Gemeinderats Bernbeuren.</b></p>