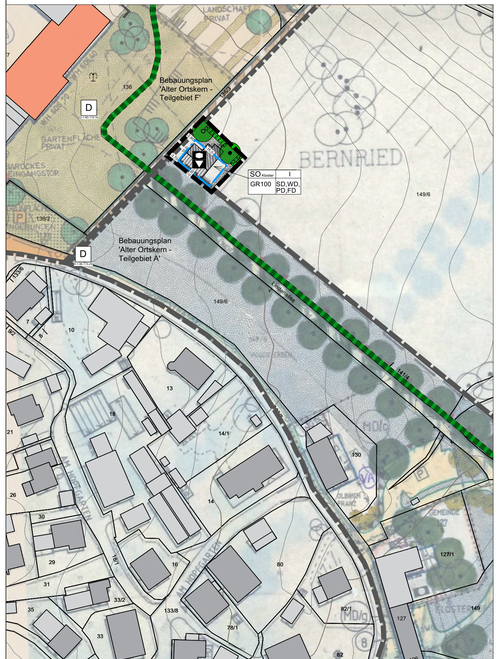

Gemeinde Bernried am Starberger See: "Wöllhäusl"
4. Förmliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Alter Ortskern - Teilgebiet A"

Die Gemeinde Bernried erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 30 Abs.3 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung - diese vom Architekturbüro R. Reiser, München, und Landschaftsarchitektin Digmayer, München, gefertigte 4. Bebauungsplanänderung und -erweiterung als

SATZUNG

A. Änderung

§ 1
Der Bebauungsplan "Alter Ortskern - Teilgebiet A", Gemarkung Bernried, i.d.F. vom 06.08.1987, zuletzt geändert 27.06.1989, genehmigt durch das Landratsamt Weilheim-Schongau am 03.08.1989, ist durch Bekanntmachung am 05.07.1989 in Kraft getreten. Der Plan wurde bisher zweimal im vereinfachten Verfahren gem. §13 BauGB geändert und einmal im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB.

1. Art der baulichen Nutzung
Die Plandarstellung A wird neu in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern - Teilgebiet A" mit der Zweckbestimmung „Sondergebiet Klosteranlage" einbezogen. Zulässig sind folgende in der dritten Änderung vom 17.09.2020 festgesetzten Nutzungen gem. §1 Ziff.1:
- 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.

Wohnungen sind nicht zulässig.

2. Maß der Baulichen Nutzung
Für das einbezogene Gebäude werden folgende neue Festsetzungen getroffen:
Zulässige Grundfläche 100 qm.
Die zulässige Gundfläche im Änderungsbereich darf für Terrassen um bis zu 20 qm überschritten werden, wobei eine max. Gesamtgrundfläche von 120 qm nicht überschritten werden darf.
Zahl der Vollgeschosse: 1 Vollgeschoss.
Unterkellerungen sind nur im Bereich der Baugrenzen zulässig.

3. Maximale Wandhöhe 3,75m, maximale Firsthöhe 5,25m.
Die Wandhöhe bzw. Firsthöhe wird gemessen ab dem natürlichen Gelände an der tiefsten Stelle (südöstliche Ecke).

4. Höhenlage des Gebäudes: ausgehend vom Bestand OK Fertigfußboden max. 0,50m über vorhandenem unverändertem Gelände.

5. Dachgestaltung
Sattel- und Walmdach mit Dachneigungen von 12-18°, alternativ begrüntes Pult- oder Flachdach mit Dachneigungen von 0 - 10°Grad.
Die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dachflächen ist zulässig, wobei diese annähernd in bzw. über (= 20 cm) der Dachfläche liegen müssen.

6. Geländeveränderungen
Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. zur Freilegung von Kellergeschossen, sind unzulässig

7. Einfriedungen
Jegliche Einfriedung des Bereiches ist unzulässig.

§ 2
Die in der Planzeichenerklärung Ziffer B enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteil der Änderung.

§ 3
Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Alter Ortskern — Teilgebiet A" inklusive Änderungen gelten weiter, sofern durch diese Änderung keine andere Regelung getroffen ist.

§ 4
In Kraft treten: Nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. Satz 4 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B. Planzeichenerklärung für die Festsetzungen

1. Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und -erweiterung
2. Baugrenzen mit Vermaßung
3. Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
   Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4. -14,0- Maße in Metern, hier 14 m
5. Baum Bestand, zu erhalten
6. heimischer Laubbaum Wuchsklasse I oder II zu pflanzen, zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen, mit Standortfestsetzung, wobei der Standort im Rahmen von 5m angepasst werden kann.
7. private Eingrünungsfläche, Terrassenflächen gem. Ziffer A §1.2 zulässig.
8. Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern - Teilgebiet A"
2. Geltungsbereich des Bebauungsplans "Alter Ortskern - Teilgebiet F"
3. Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Ufergebiet am Starnberger See"
4. D Baudenkmal, Bodendenkmal mit Aktennummer, hier D-1-90-115-16

D. Hinweise durch Planzeichen und Text

1. bestehende Katastergrenzen
2. 149/6 Flur Nr.
3. bestehende Haupt- und Nebengebäude, abzubrechen
4. vorhandene Höhenlinien
5. zu Baumbestand zu erhalten:
   Ordnungswidrig handelt, wer einer in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 Nr.25 (b) festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden (§ 213 Abs.1 Nr.3 BauGB). Die Ordnungswidrigkeit kann in den Fällen des Absatzes 2 mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro, in den Fällen des Abs.1 Nr.4 mit einer Geldbuße bis zu 30.000 Euro, in den Fällen des Abs.1 Nr.3 mit einer Geldbuße bis zu 10.000 Euro und in den übrigen Fällen mit einer Geldbuße bis zu 1.000 Euro geahndet werden (§ 213 Abs.3 BauGB).

6. Baumschutz
Der Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume in oder im direkten Umfeld von Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen nach RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen - Landschaftsgestaltung: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) und DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

7. Schutz vor Vogelschlag
Glasflächen sind so zu gestalten, dass der Vogelschlag minimiert wird. Die Maßnahmen gegen Vogelschlag (z.B. halbtransparente Materialien, flächige Markierungen, Außen-Jalousien) sind in einem Plan darzustellen und der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

8. Beleuchtung, Schutz nachtaktiver Tiere
Außenfassaden dürfen nicht direkt angestrahlt werden. Die verwendeten Lampen sind so auszurichten, dass ihr Licht nur auf den ökologisch nicht sensiblen Flächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht), angrenzende Grünbereiche sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten. Himmelsstrahler und Werbeflächen mit Lichtemissionen sind nicht zulässig.
Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000Kelvin (z.B. LED, Natriumdampf-Hochdrucklampen o.ä.) zu verwenden, die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sein (Schutzart staub- und spritzwassergeschützt, dzt. IP54).
Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden.

9. Zeitliche Einordnung von Baumaßnahmen
Eingriffe in den Gehölzbestand (als Fortpflanzungsstätten) sind gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Monate März bis September durchzuführen. Für den Gebäudeabbruch sind aus artenschutzrechtlichen Gründen die Monate April und Oktober zu bevorzugen. Vor Eingriffen soll eine aktuelle Begutachtung zum Vorhandensein von Haselmaus und Fledermäusen durch eine fachlich qualifizierte Person erfolgen.

E. Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB i.V. mit §30 BauGB

Nach Erwerb der historischen Klosteranlage durch die Gemeinde Bernried wird der Gesamtbereich mittel- und langfristig neu geordnet im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und entwickelt zum Wohle der Allgemeinheit. Hierzu wurde der Gartensaal des Klosters ab 2022 für eine benötigte Kinderkrippe umgenutzt. Inzwischen fehlen die umgenutzten Räume für die vorher auch in diesen Räumlichkeiten stattfindende Erwachsenenbildung, Ersatzflächen werden dringend benötigt. Eine Erweiterung von Baugrenzen und Geschossigkeiten ist auch aus Denkmalschutzgründen nicht angebracht.

Das bestehende Gebäude Flur Nr. 149/6 „Wöllhäusl" als ehemaliges Kutscherhaus mit einer Grundfläche von ca. 113 qm wird derzeit nicht genutzt und befindet sich zwischen Hofgut und Kloster am Beginn der zum Kloster führenden Lindenallee. Ein wegen der zu modernisierenden Baulichkeit im Volumen vergleichbarer Ersatzbau für das Bestandsgebäude, soll die benötigten Räumlichkeiten für öffentliche Zwecke im Zusammenhang mit Kloster und Erwachsenenbildung vorhalten. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz, liegt bisher nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, aber im Landschaftsschutzgebiet "Uferbereich am Starnberger See".

Die bestehende eingeschossige Höhenentwicklung und Grundfläche des Bestandes werden im Prinzip beibehalten, so dass keine weiteren Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet erfolgen.
Ein Untergeschoss z.B. für notwendiges Materiallager etc. soll ermöglicht werden, um ein möglichst transparentes und kompaktes Bauwerk zu gestalten.

Eine nicht nur räumliche, sondern auch kulturelle Anbindung an das Kloster besteht bereits, die historische „Dorfachse", nämlich die verbindende Lindenallee zwischen Hofgut / Bereich „Wöllhäusl" und Kloster wird schon seit Jahren in das kulturelle Leben von Dorf und Kloster miteinbezogen durch die dort jährlich stattfindende „Fête des Lumières" im Zusammenhang mit der französischen Städtepartnerschaft mit Samoreau.

Das Bestandsgebäude liegt außerhalb der angrenzenden Bebauungspläne, direkt am Nordwestrand des Bebauungsplanes „Alter Ortskern, Teilgebiet A", in den der Bereich integriert werden soll, sowie an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes „Alter Ortskern, Teilgebiet F", im Grenzbereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ufergebiet am Starnberger See".

Das Gebäude mit Umgriff ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Ein gesonderter Umweltbericht wird in reduzierter Form erstellt, da keine zusätzlichen baulichen Eingriffe erfolgen sollen, er ist Teil dieser Begründung. Die Untersuchung von Eingriff und Ausgleich wird im Rahmen des Umweltberichtes detailliert.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Bernried hat in der Sitzung am 10.04.2025 die Förmliche Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Alter Ortskern, Teilgebiet A" beschlossen.
   Der Beschluss wurde am 17.04.2025 öffentlich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 08.04.2025 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 05.05.2025 bis 05.06.2025 öffentlich ausgelegt.

   Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 29.04.2025 gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung und -erweiterung in der Fassung vom 11.05.2026 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2026 bis 19.06.2026 öffentlich ausgelegt.

   Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.05.2026 gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 19.06.2026 gegeben.

4. Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom 02.07.2026 die Bebauungsplanänderung und -erweiterung gem. 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.05.2026, redakt. ergänzt 02.07.2026, als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung der Satzung

   ..... den .....
   Gemeinde

   ....
   (Siegel) Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde am .....2026 gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
   Die Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Bernried zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über deren Inhalt Auskunft erteilt.

   ..... den .....
   Gemeinde

   ....
   (Siegel) Dr. Malterer, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bernried am Starnberger See - 4. Förmliche Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Alter Ortskern - Teilgebiet A"

M 1:1000

Ausschnitt Katasterplan

Stand: 09.03.2025, geändert 11.05.2026, red. ergänzt 02.07.2026

STÄDTEBAU:
Dipl.Ing. Rudolf Reiser, Architekt
Regierungsbaumeister
Aignerstraße 29 81541 München
Tel. 089/695590 • Fax. 089/ 6921541
E-Mail: staedtebau.reiser@t-online.de

GRÜNORDNUNG UND UMWELTBERICHT:
Carpinus
Dipl.Ing. Dagmar Digmayer, Landschaftsarchitektin
Krokusstr. 32 80689 München
Tel. 089/12096003 • Fax. 089/51877446
E-Mail: digmayer@carpinus.de