

Bekanntmachung

gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch -BauGB- über das Inkrafttreten des
Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan
„Hapberg I“

Der Gemeinderat

hat am 17.09.2025 für das Gebiet

„Hapberg I“

siehe Lageplan

den Bebauungsplan „Hapberg I“ als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan liegt ab Veröffentlichung dieser Bekanntmachung im Rathaus
Dorfstraße 26, Obergeschoss im Flur (gegenüber vom Aufzug), während der allgemeinen
Dienststunden öffentlich aus und kann dort eingesehen werden.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in
Kraft.

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Form-
vorschriften des Bundesbaugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes
unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB
bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit
Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind,
oder im Falle von Abwägungsmängeln gem. § 215 Abs. 1 Nr. 3 BauGB nicht innerhalb eines
Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht
worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die
fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher
zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von
Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Bekanntmachungsnachweis

1. Anschlag an die Amts-/Gemeindetafeln

Ausgehängt am 09.12.25

wird abgenommen am _____

Für die Richtigkeit:

Tag _____ Namensz. _____



Bernried, 01.12.2025

Ort, Tag **Gemeinde**

82347 Bernried a. S.

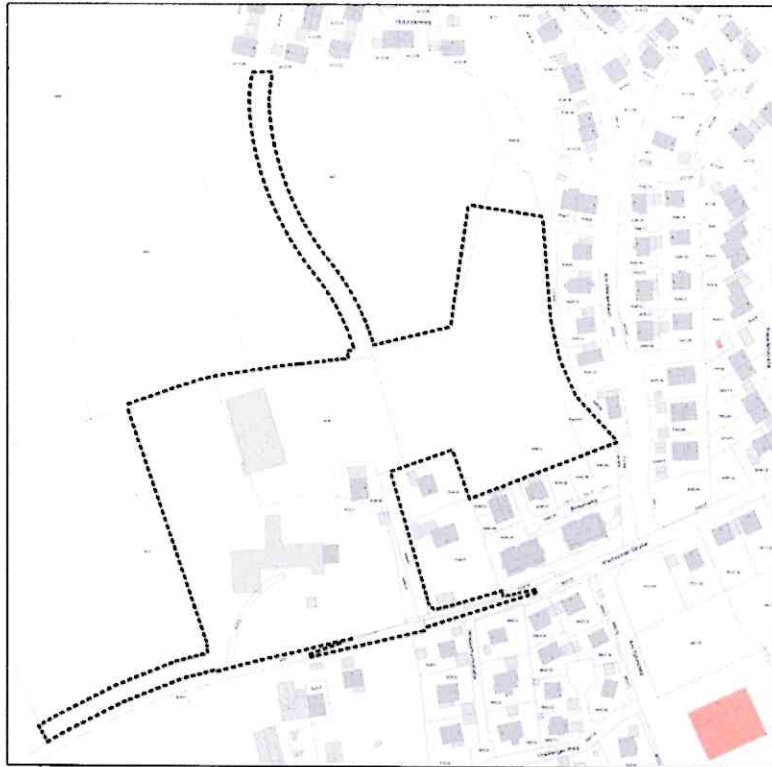
Dienststelle _____

Unterschrift _____

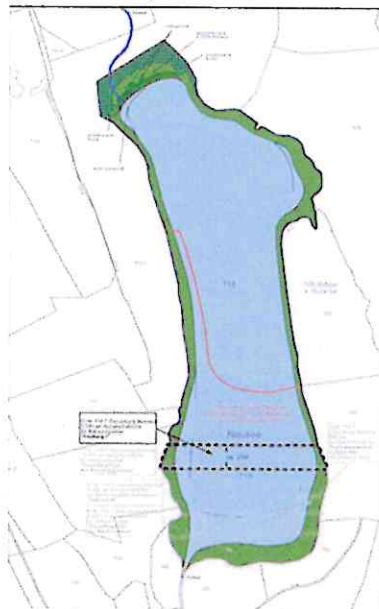
Dr. Georg Malterer

Erster Bürgermeister

Dienstbezeichnung _____



Umgriff Bebauungsplan „Hapberg I“ mit Ausgleichsfläche



Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan im Bereich „Hapberg I“ im Bereich Hapberg

1. Planungsmöglichkeiten

Das überplante Gebiet des Bebauungsplans „Hapberg I“ liegt westlich der Bahnlinie und nördlich der Weilheimer Straße (Kreisstraße) und schließt an bereits bebaute Flächen an.

Mit der geplanten Baufläche wird darüber hinaus eine bereits bestehende Außenbereichsbebauung (Landwirtschaft und Wohnen) einschließlich Konversion von bebauten Flächen festgesetzt, und an den Bebauungszusammenhang nördlich der Weilheimer Straße in nördlicher Richtung erweitert.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind negative Auswirkungen auf die Umwelt zwar nicht zu erwarten, allerdings kann die neue Baufläche auch nicht festgesetzt werden. Nach wie vor besteht in Bernried ein Baulandbedarf, der nicht allein durch Innentwicklung und Nachverdichtung geschaffen werden kann.

2. Umweltbelange

Für den Bebauungsplan „Hapberg I“ wurde ein Umweltbericht angefertigt, in dem die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden. Das Gebiet ist nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands (OBLINGER / HIEMEYER, 1978) der naturräumlichen Einheit „Ammer-Loisach-Hügelland“ zuzuordnen.

Die Ablagerungen der Würmeiszeit prägen das Landschaftsbild in Bernried. Die von den Eisströmen herbeigeführten Schuttmassen blieben in Form von Moränen liegen.

Die Versickerungsfähigkeit im Moränengebiet ist unterschiedlich, in den lehmigen wasserundurchlässigen Moränenböden finden sich diverse wasserdurchlässige Kiesadern.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Weilheim-Schongau ist der Planungsraum (wie der gesamte Ort Bernried) Teil des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „Rückzugsendmoränenlandschaft um Bernried“.

Das Gebiet gehört zu keinem Kaltluftentstehungsgebiet, keiner kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahn und ist keine Fläche mit Klimaaustauschfunktion für besiedelte Bereiche.

Das Bestandsgelände steigt von Osten nach Westen von 629,50 m üNN auf 642,0 m üNN (gesamt ca. 12 m auf ca. 200 m; die Kuppe bei Hapberg nördlich des geplanten Baugebietes mit dem bekannten „Rodelhang“ westlich liegt bei 642,0 m üNN).

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den nach § 35 BauGB zu behandelnden Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit

Hier wurden im Aufstellungsverfahren in der ersten Auslegung Anregungen vorgebracht. Wesentlicher Punkt dabei war das Erschließungskonzept, bei dem der Ringschluss mit dem Bestandwohngebiet auf der Westseite zur Weilheimer Straße gefordert wurde. Diesem Anliegen wurde im laufenden Bebauungsplan Hapberg I nachgekommen, die erforderliche Verkehrsfläche dafür festgesetzt und schon vor Satzungsbeschluss die Flächen hierfür durch Notarvertrag gesichert.

In der abschließenden öffentlichen Auslegung wurden von Seiten der Bürger weitere Anregungen vorgebracht, die sich insbesondere mit der klaren Ansage hervortun, die Straße mit Erschließung des neuen Baugebietes auch tatsächlich in ausreichender Qualität zu bauen, die vorhandene Zufahrt Kapellenstraße nicht weiter mit Autoverkehr zu belasten, und den erforderlichen Straßenbau nicht auf den St. Nimmerleinstag zu verschieben.

4. Beteiligung der Behörden

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden verschiedene Anregungen (Landratsamt Weilheim-Schongau, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Amt für Landwirtschaft und Forsten, Wasserwirtschaftsamt, Höhere Landesplanungsbehörde) vorgebracht. Im wesentlichen besteht Zustimmung zur Baufläche, im Bebauungsplan Hapberg I umfangreiche Untersuchungen und Ergänzungen am Vorentwurf vorgenommen werden.

Die Einwendung der Höheren Landesplanungsbehörde, die Flächenausweisung läge an der oberen Grenze der Bauflächen für Bernried, wurde im Verfahren abgewogen. Eine informelle Beteiligung der Behörde wurde bei der Neuaufstellung Flächennutzungsplan durchgeführt. Dort wurde eine weitere Verdichtung mit 60 WE pro ha angenommen. Es besteht in Bernried nach wie vor ein erheblicher Baulandbedarf, und zwar sowohl für verdichtete Einfamilienhäuser, als auch für Geschosswohnungen. Leerbauflächen oder Hortung von Baugrundstücken („Baulandspekulation“) sind in Bernried aufgrund der kommunalen Baulandpolitik ohnehin nicht vorhanden.