

# **Bebauungsplan “Am Anselm-Schott-Weg“ in Beuron, Gemeinde Beuron**

## **BEGRÜNDUNG**

1. ALLGEMEINES
  2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
  3. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
  4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE
  5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHABEN
  6. NOTWENDIGKEIT DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG
  7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
  8. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
  9. ERSCHLIESSUNG
  10. BAULICHE NUTZUNGEN
  11. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
  12. VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN
  13. AUSWIRKUNGEN
  14. UMWELTSCHUTZ, EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT MIT  
AUSGLEICHSBILANZIERUNG
  15. BETEILIGUNG DER BÜRGER UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
  16. PLANDATEN
  17. KOSTEN
- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**
18. GESTALTERISCHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeines  
Die im Bebauungsplan abgegrenzte Fläche ist unbebaut. Sie befindet sich im Osten des Siedlungsgebietes von Beuron. Das Gebiet schließt direkt im Süden an ein bestehendes Wohngebiet an und führt diese Bebauung weiter. Im Westen grenzt das Plangebiet an die historische Ortslage an.
2. Räumlicher Geltungsbereich  
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag  
  
Im Westen  
durch die neu festgelegte Abgrenzung der Parzelle 222.  
  
Im Norden  
durch die neu festgelegte Abgrenzung der Parzelle 222.  
  
Im Osten  
durch die neu festgelegte Abgrenzung der Parzelle 222.  
  
Im Süden  
durch den Anselm-Schott-Weg, Parzelle 188, der Großteils mit eingeschlossen wird.
3. Räumliche und strukturelle Situation  
Der Planungsbereich liegt im Osten des Siedlungskörpers von Beuron und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Westen schließt unmittelbar dörfliche Mischnutzung an, im Süden Wohnbebauung. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet als relativ ebene Talau.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:  
Das Gebiet ist weitgehend im Privatbesitz, lediglich der Anselm-Schott-Weg ist öffentliche Fläche.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:  
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet in einer Teilfläche Wohnbebauung aus.
6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung  
Die Gemeinde Beuron hat in ihrem Ortsteil Beuron bedingt durch die städtebaulichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen sowie durch die Klosteranlage in der Ortslage nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung nach Norden ist aus städtebaulicher Sicht konfliktfrei.  
  
Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale im Ortsteil Beuron sind für eine angemessene Weiterentwicklung und dem bestehenden dringenden Bedarf der Gemeinde nicht ausreichend und stehen derzeit nicht zur Verfügung.  
Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde intensiv und aktiv geprüft. Trotz intensiver Beratung im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms sind nur vereinzelt Umnutzungen in Sicht. Die besonderen Anforderungen aus der Klosteranlage

ge und der Gastronomie in der Ortslage lassen bisher keine größeren Entwicklungsflächen für das Wohnen zu. Durch Modernisierungen im Rahmen der Ortskernsanierung wird der Bestand soweit möglich aufgewertet und die Nutzung intensiviert.

Eine Neuausweisung eines Wohngebietes ist deshalb sachgerecht und für die Gesamtentwicklung richtig und notwendig. Es ist beabsichtigt die Bebauungsfläche in einem Schritt zu erschließen und schrittweise zu bebauen. Durch diese Ausweisung wird der mögliche Erneuerungsprozess in der historischen Ortslage als Innenentwicklung nicht verhindert, sondern im Gegenteil gleichrangig bewertet und in gleichem Maße Rechnung getragen.

#### 7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Weiterentwicklung des östlichen Teilbereichs des Ortsteils Beuron arrondiert und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gesichert und vorbereitet.

Die vorgesehene Wohnbaufläche ist im Hinblick auf die Integration ins Orts- und Landschaftsbild durchaus vertretbar und vermeidet Konfliktsituationen zur Klosteranlage, der Gastronomie wie auch zur Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der im Süden angrenzenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Hinblick auf die besondere Lage am Ortsrand und die besondere Erschließungssituation werden Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Hinblick auf ihr mögliches Störpotential als Nutzungen ausgeschlossen.

Um den besonderen Bedarf an Wohnbaufläche und die Wohnnutzung zu sichern, werden flächenintensive Betriebe und Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO ausgeschlossen.

Der gesamte Planungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bebauungen von Einzel- und Doppelhäusern. Durch das vorgesehene, abgestufte Erschließungssystem entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrungsmöglichkeiten.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur im Zusammenwirken mit der Südhanglage ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch eine Südausrichtung der Gebäude optimal möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Bebauung an die bestehende Erschließungsstruktur der südlichen Wohnbebauung vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte, vernetzte Gesamterschließung ohne Sackgassenbildungen. Im Hinblick auf eine mögliche spätere weitere Erweiterung nach Norden wird die nördliche Straße bis ans westliche Ende des geplanten Baugebietes in voller Ausbaubreite hergestellt.

Zur fußläufigen Anbindung der Neubebauung wird eine Verknüpfung in das Feldwegenetz der angrenzenden Feldfluren vorgeschlagen, sowie der spätere Ausbau des Anseim-Schott-Wegs als verkehrsberuhigter Bereich.

8. Eigentumsverhältnisse: Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist weitgehend im Besitz des Klosters, lediglich die bisherige Straßenfläche des Anseim-Schott-Wegs ist im Gemeindebesitz.

9. Erschließung: Der Planungsbereich ist bisher nur als privates Feldwegenetz erschlossen. Die Planung sieht die Anbindung direkt an die Wohnstraßen im Süden mit unmittelbarer Anbindung in die historische Ortslage vor. Die Anbindung ans überörtliche Verkehrsnetz der Kreisstraße K8278 ist damit ebenfalls gegeben. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes wird als vernetzte Struktur mit einer Schleife als Durchfahrungs-möglichkeit entwickelt. Das Feldwegenetz bzw. das Wanderwegenetz bleibt funktional unverändert eingebunden.

10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet trägt dies den vorhandenen Rahmenbedingungen Rechnung und entspricht in Fortführung des bereits bestehenden Allgemeinen Wohngebiets im Süden der Umgebungsbebauung und führt so auch die generellen Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen östlichen Bereich vom Ortsteils Beuron weiter.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen im Sinne des § 4(3) BauNVO werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur, der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Die Einschränkung ist weiterhin begründet durch die für diese Nutzungen nicht optimale, vorhandene Erschließungssituation. Für diese Nutzungen stehen besser geeignete Flächen und Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung.

11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Privatgärten durchgängige Grünbereiche und innere Grünquartiere. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude. Als Besonderheit für dieses geplante Baugebiet wird ein kleiner Teilbereich Talaue der Donau mit einbezogen um die dortige Offenheit der Talaue sicherzustellen.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Durch diese Anbindung ans Kanalnetz wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde Beuron ein-

geleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist damit gewährleistet. Die Entsorgung des Oberflächenwassers der Privatgrundstücke und, soweit möglich der Straßen, erfolgt im Trennsystem mit Retention und Versickerung.

Der Planungsbereich kann über die Verlängerung der bestehenden Infrastrukturen mit Frischwasser und Elektrizität versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur vom Ortsteils Beuron in diesem östlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter. Konfliktsituationen zur Klosteranlage, der Gastronomie und Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Abstand zur Kreisstraße ist so groß, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind. Durch die Ortsrandlage und Einbindung in das Fußwegenetz werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert.
14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Bereits parallel zur Planung wurde eine Umweltinformation zur Prüfung der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB erarbeitet. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung und inhaltlich wird deshalb auf diesen verwiesen. Die Ableitung der Oberflächenwasser im Trennsystem in das Versickerungsbecken wird im Rahmen eines separaten wasserrechtlichen Verfahrens geklärt und präzisiert.
15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange: Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange sind entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen anzuhören. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden parallel zum Verfahren in die Begründung und den Bebauungsplan mit allen Teilen jeweils eingearbeitet.
16. Plandaten: Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 1,3 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt deutlich weniger. Die maximal nach §13b BauGB zulässige Grundfläche von 1 ha wird damit deutlich unterschritten.
17. Kosten: Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die beiden Straßenanschlussmöglichkeiten im Süden, sowie die Fortführung der Ver- und Entsorgungssysteme sind angemessene und günstige Gesamtkosten zu erwarten. Die Kosten sind im Haushalt der Gemeinde finanziert.

## Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:

18. Gestalterische Vorschriften: Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Erweiterungsbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der nur leichten Hangneigung und der Exposition der Bebauung der Wohnbaufläche in der Donautalau und der geplanten Straßenquerschnitte werden Mauern, Zäune und Hecken hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt, um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Mauermaassierungen und generell eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden. Dies auch im Hinblick auf die Freihaltung der benutzbaren Gehwegsbreite für die Fußgänger.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Anerkannt: 03.08.2020

  
Bürgermeister Osmakowski-Miller

Aufgestellt:  
Altshausen, den 13.11.2019  
zuletzt geändert: 17.06.2020



.....  
Roland Groß