

Bebauungsplan “Beuron I“ 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 vollständig bebaut. Sie befindet sich im östlichen Kernbereich des Siedlungsgebietes von Beuron.
2. Räumlicher Geltungsbereich
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch die Kreisstraße K8278 Parzelle 185/1.

Im Norden
durch die neu festgelegte Abgrenzung der Parzellen 222 und 15/88.

Im Osten
durch die neu festgelegte Abgrenzung der Parzelle 222.

Im Süden
durch den Anselm-Schott-Weg, Parzelle 188 und den öffentlichen Fußweg auf Parzelle 13/4.
3. Räumliche und strukturelle Situation
Der Planungsbereich liegt in der Kernzone des Siedlungskörpers von Beuron und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Norden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Westen schließt unmittelbar die Klosteranlage an, im Süden Wohnbebauung mit eingestreuter Mischnutzung.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:
Das Gebiet ist weitgehend im Privatbesitz, lediglich der Anselm-Schott-Weg und der Spielplatz sowie das Feuerwehrhaus sind öffentlich genutzte Flächen.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet Mischgebiet aus.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht ein wesentlicher Teil der Gebäude leer. Es handelt sich hier um die seit Jahren ungenutzten ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude des Klosters. Im Zuge des Neuordnungsprozesses im Rahmen der Ortskernsanierung soll dieser Teilbereich von Beuron durch Abriss schlechter leerstehenden Bausubstanz **sowie Umnutzungen soweit möglich** aufgewertet werden. Für die Gesamtgemeinde kann im Zuge dieser Baureifmachung wertvolle Baufläche gewonnen werden. Die bestehende Mischnutzung soll beibehalten und gestärkt werden. Im Norden soll zur Stärkung des Fremdenverkehrs eine kleine Sondergebietsfläche „Camping“ neu aus-

gewiesen werden.

Durch Modernisierungen im Rahmen der Ortskernsanierung wird der Bestand soweit möglich aufgewertet und die Nutzung intensiviert.

Eine Ausweisung eines Mischgebietes mit einer kleinen Sondergebietsfläche ist deshalb sachgerecht und für die Gesamtentwicklung von Beuron richtig und notwendig. Es ist beabsichtigt die Bebauungsfläche schrittweise zu bebauen. Durch diese Ausweisung wird der mögliche Erneuerungsprozess in der historischen Ortslage als Innenentwicklung nicht verhindert, sondern im Gegenteil erst planungsrechtlich gesichert ermöglicht.

7. Ziele und Zwecke der Planung

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

Die vorgesehene Mischbaufläche ist im Hinblick auf die Integration ins Orts- und Landschaftsbild durchaus vertretbar und greift die gewachsene Struktur der Klosteranlage auf. Nutzungen vor allem durch Gastronomie / Beherbergung sowie Handel und Dienstleistung werden langfristig planungsrechtlich gesichert.

Die kleine Sondergebietsfläche im nördlichen Bereich ist für die Stärkung und Sicherung des Fremdenverkehrs für die Gesamtgemeinde im Teilort Beuron zur Weiterentwicklung eines nachhaltigen Tourismusangebots.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der vorhandenen Nutzungen ein Mischgebiet vorgesehen. Durch den Wegfall der Landwirtschaft verändert sich der Gebietscharakter vom Dorfgebiet (MD) nun zum Mischgebiet (MI). Im Hinblick auf die besondere Lage am Ortsrand und die Klosteranlage mit ihrem denkmalpflegerischen Belangen werden Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Hinblick auf ihr mögliches Störpotential als Nutzungen ausgeschlossen. Der weitaus überwiegende Planungsbereich wird als Mischgebiet vorgesehen. Durch das vorgesehene Erschließungssystem entsteht ein neues abgestuftes Erschließungssystem für den gesamten östlichen Siedlungsbereich mit direkter Anbindung im Norden an die Kreisstraße **und im Süden an den Bahnhof**. Diese ergänzende Verkehrserschließung führt zu einer Verbesserung und Entlastung des bestehenden innerörtlichen Straßennetzes durch ein vernetztes Straßensystem.

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

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Wohnbebauung an die bestehende Erschließungs-

strukturen vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte, vernetzte Gesamterschließung ohne Sackgassenbildungen.

Zur fußläufigen Anbindung des Ortes und zur Aufwertung der Naherholung wird eine Verknüpfung in das Feldwegenetz der angrenzenden Feldfluren vorgeschlagen.

8. Eigentumsverhältnisse: Der bebaute Planungsbereich ist weitgehend im Privatbesitz des Klosters bzw. anderer Privateigentümer, lediglich die bisherige Straßenfläche des Anselm-Schott-Wegs und der Spielplatz sowie das Feuerwehrgerätehaus sind im Gemeindebesitz.
9. Erschließung: Der Planungsbereich ist bisher im östlichen Teilbereich nur als privates Feldwegenetz erschlossen. Der westliche Teilbereich ist durch die Abteistraße (K8278) und die Straße zum Bahnhof sowie im Norden durch den Wendelinusweg bereits vollwertig und gut erschlossen. Die Planung sieht die Anbindung direkt an die Kreisstraße K8278 in die historische Ortslage vor, die Anbindung ans überörtliche Verkehrsnetz ist damit ebenfalls gegeben. Das Feldwegenetz bzw. das Wanderwegenetz bleibt funktional unverändert eingebunden.
10. Bauliche Nutzungen: Mit der Ausweisung als Mischgebiet und einer kleinen Teilfläche als Sondergebiet trägt dies den vorhandenen Rahmenbedingungen Rechnung, entspricht der Umgebungsbebauung und führt so die generellen Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen östlichen Siedlungsbereich 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 § 6(2) BauNVO werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur, der geplanten Wohnbebauung und der denkmalgeschützten Klosteranlage im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen begründet. Die Einschränkung ist weiterhin begründet durch die für diese Nutzungen nicht optimale, vorhandene Erschließungs- und Nachfragesituation. Für diese Nutzungen sind besser geeignete Flächen und Standorte im Gemeindegebiet bei Bedarf zur Verfügung zu stellen.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bauungsstruktur ergibt über die aneinanderstoßenden Gärten durchgängige Grünbereiche und ein inneres Grünquartier. Als Besonderheit für dieses bestehende Baugebiet wird ein kleiner Teilbereich im Süden mit einbezogen um den dortigen Grün- und Spielbereich auch im Hinblick auf Sichtbezüge zum Kloster und Landschaftsbezug zur Donau sicherzustellen.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet

werden. Durch diese Anbindung ans bestehende Kanalnetz wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde Beuron eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist damit gewährleistet.

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

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Mischgebietes und einer kleinen Sondergebietsfläche führt die vorhandene Nutzungsstruktur vom Ortsteil Beuron in diesem östlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Rahmen der Ortskernsanierung und des Flächennutzungsplans weiter. Mit der Ausweisung eines Mischgebietes wird dem Wandel und der leerstehenden Landwirtschaft des Klosters mit seinen Wirtschaftsgebäuden Rechnung getragen. Die Ausweisung einer kleinen, untergeordneten Sondergebietsfläche sichert die touristische Weiterentwicklung des Ortes.

Konfliktsituationen zur Klosteranlage, der Gastronomie und dem Wohnen sind nicht zu befürchten. Die Anbindung an die Kreisstraße ist so gut, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind.

Durch die teilweise Ortsrandlage und die Einbindung und Ergänzung des Straßennetzes und 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.

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. 3,3 ha.

17. Kosten:

Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die bereits bestehenden Straßen im Westen, Norden und Süden sowie die Fortführung der Ver- und Entsorgungssysteme sind angemessene und günstige Gesamtkosten zu erwarten.

Die Kosten werden 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 Siedlungsbereiches in die vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangneigung und der Exposition der Bebauung zur Klosteranlage und in der Donatalaue 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 Mauermassierungen und generell eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden. Dies auch im Hinblick auf die Freihaltung der benutzbaren Gehwegsbreite für die Fußgänger.

Im Hinblick auf die denkmalgeschützte Klosteranlage werden die Dachformen auf die Ausbildung als Sattel- und Walmdach und Pultdach eingeschränkt.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude 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:

Aufgestellt:

Altshausen, den 17.06.2020 / 14.07.2021

zuletzt geändert: 07.11.2022



.....
Bürgermeister Osmakowski-Miller

.....
Roland Groß