

# 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 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 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 Landessanierungsprogramms 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 Bauungen 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 bebau-bare Grundfläche, Geschossfläche und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die zur Bebauung vorgese-henen 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 Allge-meinen Wohngebiet begründet. Die Einschränkung ist wei-terhin begründet durch die für diese Nutzungen nicht optima-le, vorhandene Erschließungssituation. Für diese Nutzungen stehen besser geeignete Flächen und Standorte im Gemein-degebiet zur Verfügung.
11. Grün- und Freiflächen: Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander stoßenden Privatgärten durchgän-gige Grünbereiche und innere Grünquartiere. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belich-tungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude. Als Besonderheit für dieses geplante Baugebiet wird ein kleiner Teilbereich Talau der Donau mit einbezogen um die dortige Offenheit der Talau 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-