

Begründung zum Bebauungsplan

Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde hat im Rahmen des Entwicklungsprogrammes Ländlicher Raum Zuschussmittel für die Gestaltung und Sanierung der Eschenbacher Straße, der Fuchseckstraße und der Bachstraße erhalten. Dadurch soll der noch intakte dörfliche Charakter des sogenannten „Unterdorfes“ erhalten und bewahrt bleiben.

Die überwiegende Fläche des Bebauungsplangebietes ist bereits bebaut. Allerdings werden immer wieder Umbau- oder Anbaumaßnahmen geplant bzw. Neubauten erstellt. Um den dörflichen Charakter zu wahren und gleichzeitig den Anwohnern die Möglichkeit einer baulichen Veränderung zu bieten, soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, um das notwendige verbindliche Planungsrecht zu schaffen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der Reichenbacher Straße und östlich des Breiteweges. Die nördliche Abgrenzung wird durch die Bebauung an der Eschenbacher Straße gebildet. Die südliche Grenze ist die Bebauung an der Bachstraße bzw. Mühlenweg.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende Flächennutzungsplan stellt für den vorliegenden Bereich Mischgebietsfläche dar. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Beschreibung des Bestandes

Die Grundstücke des Plangebietes sind annähernd komplett bebaut. Es handelt sich bei den Anwesen teilweise um landwirtschaftliche Gebäude mit Nebenanlagen und Freiflächen. Durch die besondere Situation der Gemeinde als Obstbaugemeinde, finden sich auch häufig ehemals landwirtschaftliche Gehöfte, auf denen derzeit noch Obstbau betrieben wird.

Neben der landwirtschaftlichen Prägung existieren auch mehrere Gasthöfe, teilweise in Kombination zu der Verarbeitung von Obsterzeugnissen. Außerdem vorhanden sind Wohngebäude, meist aus ehemaligen Höfen entstanden.

Die Gebäudestruktur des Unterdorfes ist stark heterogen und weist eine Durchmischung von Hauptgebäuden und Nebenanlagen, bzw. Scheunen und Garagen auf. Die Hauptdachform ist das steile Satteldach. Die Größe der Gebäude variiert sehr stark zwischen schmalen Wohnhäusern mit einer Breite von 5 Meter bis hin zu Hofstellen mit Gebäudelängen von 30 Meter und mehr.

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, diese Struktur zu erhalten und auszubauen.

Verkehr

Die bestehenden Straßen Eschenbacher Straße, Fuchseckstraße, Bachstraße und Mühlenweg bzw. Breiteweg bleiben allesamt erhalten und bilden weiterhin die innere Erschließung. Im Zuge der Neugestaltung und Sanierung wird die Funktion des Straßenraumes nicht verändert.

Die Festsetzung dieser Straßenräume als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Dorfstraße“ soll für das Unterdorf den dörflichen Charakter wahren bzw. diesen bei den geplanten Umgestaltungsmaßnahmen auch weiterhin ermöglichen. Der Verkehrsraum soll Kommunikationsräume bieten, wie diese für dörfliche Gebiete typisch sind.

Die „Dorfstraßen“ sollen gekennzeichnet sein durch die Nähe privater Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche. Wo die Anlage eines Gehweges als sinnvoll erscheint, soll dieses möglich sein, gleichzeitig kann aber auch eine Überlagerung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer mittels der Ausbildung einer Mischfläche erfolgen. So sollen auch materiell einheitlich ausformulierte platzartige Aufweitungen sowie den Raum gliedernde Grünflächen, evtl. mit Einzelbäumen möglich sein.

Zur Konfliktminimierung wird die Fahrtgeschwindigkeit in diesen Bereichen weiterhin auf 30 km/h begrenzt.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze

Beim vorliegenden Gebiet handelt es sich um innerörtliche Flächen des im Laufe der Zeit gewachsenen Ortes Schlat. Die bestehende Dorfstruktur weist stark beengte Platz- und Straßenverhältnisse auf. Parkprobleme sind an der Tagesordnung, da die privaten Grundstücke teilweise keine Parkierung aufweisen.

Bei neu entstehendem Wohnraum und einer nach der Landesbauordnung vorgesehenen Stellplatzzahl von 1,0 pro Wohngebäude, muss daher damit gerechnet werden, dass die zusätzlichen Fahrzeuge ebenfalls auf der Straße stehen. Dieser Mischstand kann nicht getragen werden, da sonst das Verkehrssystem im Unterdorf nicht mehr funktioniert.

Es ist deshalb erforderlich, die Stellplatzzahl auf 1,5 pro Wohnung zu erhöhen, um neu hinzukommende Fahrzeuge auf den Privatgrundstücken unterzubringen.

Von der nach der Landesbauordnung festgeschriebenen Stellplatzzahl von 1,0 wird daher abgewichen, um den besonderen dörflichen Charakter der Gemeinde und die Funktionalität der Erschließung zu erhalten. Es wird eine Erhöhung auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in Anlehnung an den Flächennutzungsplan, als Dorfgebiet vorgesehen. Zulässig sind die nach der BauNVO zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Kleinsiedlungen, sonstigen Gewerbebetrieben sowie Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten.

Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, weil sie mit der derzeitigen Nutzung des Unterdorfes nicht im Einklang zu bringen sind. Es wird vielmehr Wert auf die bestehende Nutzung in Form von Landwirtschaft, Gastronomie und Wohnen gelegt. Das Gebiet soll weiterhin dem bestehenden dörflichen Charakter entsprechen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt, da eine einheitliche Festlegung der sehr heterogenen Struktur nicht möglich ist. Es werden vielmehr maximale Gebäudehöhen in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt. Dadurch wird der Bebauungsplan zum einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Vorhaben sind somit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Geschosszahlen werden ebenfalls nicht festgesetzt, da durch die o.g. Höhenangaben ausreichende Regelungen getroffen werden, um das äußere Erscheinungsbild des Bebauungsplangebietes zu wahren.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer bestimmten Größe zulässig, da insbesondere bei landwirtschaftlichen Grundstücken Nebengebäude ortsbildprägend sind. Es werden aber auch Flächen vorgesehen, die auch von der Bebauung freizuhalten sind, um innerörtliche Grün- und Freiflächen erhalten zu können.

Bauweise

Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt, da im durchmischten Bereich des Unterdorfes bereits sämtliche Bauweisen bestehen. So stehen Gebäude teilweise auf der Grenze bzw. halten einen Abstand von nur wenigen Zentimetern. Gleichzeitig existieren Gebäude, die durchaus die offene Bauweise berücksichtigen. Durch diese Gemengelage müsste für jedes einzelne Grundstück eine andere Bauweise festgelegt werden.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und die Regelung in § 7 der örtlichen Bauvorschriften ist die Stellung und die Lage der Gebäude auf dem Grundstück ausreichend definiert. So sind Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden sollen, entweder direkt auf der Grenze oder im Abstand von mindestens 50 cm zulässig. Durch den Mindestabstand sollen auch aus Sicherheitsgründen Rettungswege von mindestens 1 m erreicht werden.

Ökologie und Ausgleich gemäß § 1a BauGB

Bestandsanalyse

Das Plangebiet ist annähernd komplett bebaut. Ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft findet nicht statt. Zusätzliche Versiegelungen können nur durch geringfügige Anbauten an die bestehenden Gebäude entstehen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Beim vorliegenden Planungsgebiet handelt es sich um bestehende Bebauung. Durch die bestehende Vorbelastung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht gegeben. Auf eine begleitende Bilanzierung des Eingriffes und des Ausgleiches wird daher verzichtet.

Wasserversorgung und Entwässerung

Das Gebiet ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung angeschlossen, so dass keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich sind.

Altlasten

Im Geltungsbereich liegt die altlastenverdächtige Fläche der ehemaligen Tankstelle in der Eschenbacher Straße 8. Es liegt ein Bericht zur Erweiterten Historischen Erhebung vom 29.10.1994 vor.

Über den Verbleib von unterirdischen Tanklagerungen auf dem Grundstück ist nichts bekannt. Bei Erdarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass belastetes Material freigelegt wird, welches nicht verwertet werden kann.

Im Bebauungsplan kann diesbezüglich keine Festsetzung getroffen werden, da keine definierten, verifizierten Kenntnisse zu dortigen Altlasten bestehen.

Weitere Altlasten sind derzeit im Gebiet nicht bekannt.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bebauungsplanung

Eine UVP- Pflicht nach Vorprüfung des Einzelfalls („Screening“) ist nach Nummer 18.7.2 nicht erforderlich. Die Voraussetzung für Vorprüfungspflicht ist eine zusätzliche bauliche Grundfläche von 20.000 m². Die Größe des vorliegenden Plangebietes liegt weit unterhalb des vorgegebenen Schwellenwertes, da es sich ausschließlich um Bestand handelt.

Realisierung, Bodenordnung, Kosten

Die Flächen des Baugebietes befinden sowohl in privatem als auch öffentlichem Eigentum. Eine Neuordnung der Grundstücksverhältnisse ist nicht erforderlich.

Die Kosten des Bebauungsplanes trägt die Gemeinde.

Flächen

Das geplante Dorfgebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,15 Hektar.

Zell unter Aichelberg, den 02. Februar 2004

.....
Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-

Schlat, den

.....
Welser, Bürgermeister