



„ECHERSCHWANG“

gem. Bernbeuren

Begründung (§ 9 Abs. 8 BBauG)

QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLANTEIL (Q) EINFACHER BEBAUUNGSPLANTEIL (E)

1. Räumlicher Geltungsbereich und Beschaffenheit des Baugebietes:

Das beplante Gebiet "Echerschwang" befindet sich am südlichen Rand der Gemeinde Bernbeuren und grenzt an die bestehende Bebauung des Ortsteiles Echerschwang an.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Echerschwang.

Q: Der süd-westliche Teilbereich fällt leicht nach Nordosten ab und sein Geltungsbereich beginnt bei Flur-Nr. 1289, erstreckt sich über die Fluren 1289/5, teilweise über 1289/4, 1289/2, 1287, 1298 1253 und schließt 1299, 1256/2, 1257 bis zur Kreisstraße WM3 ein. Südöstlich der Kreisstraße verläuft der Geltungsbereich über Teile der Fluren 1338/2 und 1336, entlang der Grundstücksgrenzen von Flur-Nr. 1339 und 1338/3 bis zur Kreisstraße und endet auf Höhe der bestehenden westlichen Bebauung.

Der östliche Teil des Geltungsbereiches umschließt die vorhandene Bebauung. Die Grenze beginnt an der Kreisstraße WM3, verläuft über Teile der Fluren 1234/3, 1145 und 1233 bis zum Feldweg Flur-Nr 1233/2, entlang der Grundstücksgrenzen 1146 und 1162 über eine Teilfläche von 1169 bis zum Orts Verbindungsweg 1163/2, eingeschlossen ist auch die Flur-Nr.: 1160 sowie ein Teil der Flur-Nr. 1340/2. Der Geltungsbereich „Q“ fällt in diesem Teilstück unterschiedlich stark von Süd nach Nord ab.

Die Fläche des qualifizierten Bebauungsplanes beträgt ca. 6 ha.

E: Der Geltungsbereich „E“ umfasst nördlich der Kreisstraße die Grundstücke Fl-Nrn: 1256, 1256/3, 1256/4, 1256/5, 1255/2, 1253/1 eine Teilfläche aus 1253, 1251, 1246, 1247, 1248 und 1242, sowie die Hofstellen 1249 und 1152. Südlich der Kreisstraße WM3 umfaßt der Geltungsbereich die Fluren 1247/2, 1339/1 teilweise 1339, 1340/2, 1157, 1163, 1155, 1161, 1398/7, 1156/2, 1150, 1148, 1151, 1144, 1145, 1146/2, 1146/1 und ein Teilstück aus 1164.

Im Anschluß daran liegt im Westen Dorfgebiet (MD), sonst landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Gelände ist teilweise eben, aber der überwiegende Teil nach Norden abfallend.

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes beinhaltet eine Fläche von 3,7 ha.

Der Untergrund besteht aus kiesigem Lehm. Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche

2. Anlaß und Erfordernis des Babauungsplanes:

Die Gemeinde Bernbeuren benötigt dringend Bauland für die einheimische Bevölkerung. Die nun überplante Fläche kann von der Gemeinde zu einem akzeptablen Preis erworben werden.

Am 16.06.1993 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Planausarbeitung wurde Herr Dipl.Ing(FH) Alois Suiter beauftragt, dessen Entwurf am 04.09.1995 vom Gemeinderat gebilligt wurde.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baulanderschließung von Frei- und Außenbereichsflächen geschaffen werden, die zur Deckung des dringenden und zukünftigen Bauplatzbedarfs der Bewohner des Ortsteils Echerschwang, sowie der umliegenden Weiler und Einzelgehöfte benötigt werden. Die Grundstücke werden mit einem Ankaufsrecht im Rahmen des "Einheimischenmodells" gesichert. Bei der Planung wurde darauf geachtet die Grundstücke so zu wählen, daß sie sich in die dörfliche Struktur einpassen.

4. Bestand:

Die an den Planungsbereich angrenzende bzw. umschlossene Bebauung besteht mehrheitlich aus landwirtschaftlichen Hofstellen, und ein- bis zweigeschoßigen, freistehenden Familienhäusern,.
Die für die Baulanderschließung vorgesehenen Flächen werden als Grünland genutzt.

5. Art der baulichen Nutzung:

Das Baugebiet wird in die Teilbereiche „Q“ und „E“ aufgegliedert:

Teil „Q“: Qualifizierter Bebauungsplan

Teil „E“: Einfacher Bebauungsplan

Teil „Q“ wird wiederum gegliedert:

Westlich der zu errichtenden Erschließungsstraße als Allgemeines Wohngebiet (WA nach §4 BauNVO).

Nicht zulässig sind hier:

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise können nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Entlag der Kreisstraße beidseitig als Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO)

Teil „E“ ist Dorfgebiet (MD nach § 5 BauNVO).

Mit diesen unterschiedlichen Gebietsausweisungen wird ein praktikabler Übergang vom Dorfgebiet ins allgemeine Wohngebiet erreicht.

6. Maß der bauliche Nutzung:

Teil „Q“: Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschoße, die max. zulässige Grundfläche und durch die Baugrenzen.

7. Bauweise:

Für das geamte Baugebiet gilt die offene Bauweise:

8. Anzahl der Wohnungen:

Für Teil „Q“ gilt:

Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE) zulässig.

Doppelhäuser sind mit max. 2 WE pro Doppelhaushälfte zulässig, um familienunfreundliche Apartments, Zweitwohnungen und Mehrfamilienhäuser zu vermeiden, und zur Erhaltung einer lockeren Dorfstruktur.

Für Teil „E“ gilt:

Pro bestehendem Wohngebäude werden 2 und pro landwirtschaftlichen Hauptgebäude einschließlich Betriebsteil werden 3 WE zugelassen. Neubauten auf bestehenden Freiflächen dürften 2 WE enthalten. Der Einbau von Wohnungen in landwirtschaftliche Nebengebäude (zB. Garagen, Remisen und dgl.) ist nicht zulässig.

Der historische Ortskern ist durch relativ große Baumassen mit verhältnismäßig geringer Wohnnutzung geprägt. Die Umstrukturierung in der Landwirtschaft führt zu einer Umnutzung der vorhandenen Bausubstanz bzw. Verdichtung der Baustruktur. Beides hat, insbesondere durch die Folgeerscheinung der dichteren Wohnnutzung (Garagen, Stellplätze etc.) sehr negative Auswirkungen auf das dörfliche Ortsbild, so daß hier ein vertäglicher Kompromiß zwischen Maximalnutzung und angemessener Nutzung gefunden werden muß. Ohne hier eingreifende Regelungen würden aus manchen Bauernhöfen „Wohnblöcke“ werden, was zu einem völligen Verlust der gewachsenen Ortsstruktur führen würde. Auch die immer noch zahlreich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe würden durch die mehr und mehr eingehenden reinen Wohnstrukturen erschwerte Betriebsbedingungen ertragen müssen. Nach neuer Rechtsprechung des Bayer. Verwaltungsgerichtshofes können dies Nutzungsbeschränkungen sein, die letztendlich zur Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes führen können. Aus städtebaulichen Gründen sind daher insbesondere zur Anzahl der Wohneinheiten (WE) Regelungen nötig. Unter den Bestimmungen der Baugesetze wäre eine sehr dichte Wohnnutzung möglich, die aus wirtschaftlichen Erwägungen meist auch immer ausgeschöpft würde. Dies hätte zur Folge, daß die Bevölkerung stark zunimmt, eine ausreichende Zahl von Arbeitsplätzen am Ort aber nicht angeboten werden kann. Gleichzeitig gehen auch landwirtschaftliche Arbeitsplätze verloren. Das Dorf entwickelt sich somit noch mehr zur Auspendlergemeinde. Der dörfliche Charakter geht verloren. Zudem wird ein Ausbau der Infrastruktureinrichtungen erforderlich, der hohe Kosten verursacht.

Aus diesem Grunde hat die Gemeinde beschlossen, für den Ortskern einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt, sonst aber nur geringe gestalterischen Festsetzungen enthält. Die gewerblichen Nutzungsteile sollen sich gemäß dem Bedarf selbst regeln.

9. Verkehrserschließung, Erschließung:

Der Planungsbereich ist über Stichstraßen mit Wendepflaster, die Ortsverbindungsstraße nach Hafegg und bestehende Ortsstraßen, die in die Kreisstraße einmünden an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Baugebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angebunden. Die anfallenden Abwässer sollen der zentralen Abwasseranlage der Gemeinde zugeführt werden. Die hierzu erforderliche Kanalplanung ist genehmigt. Die unverschmutzten Niederschlagswasser aus Dachflächen sollen versickert werden. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigungsbescheide aufzunehmen. Öffentliche Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit einer durchlässigen Befestigungsart (Pflaster, wassergebundene Decke u. ä.) auszugestalten, um den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die Müllabfuhr ist durch die EVA sichergestellt.

10. Freifläche und Grünordnung:

Durch das Pflanzgebot von Bäumen am Ortsrand soll der Planungsbereich in die freie Landschaft eingebunden werden. Desgleichen sind entlang des Ortsrandes private Grünflächen angeordnet, um die Grüngestaltung zu fördern.

Für die Ortsrandeingrünung im südlichen und westlichen Teil des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan beschlossen und in Auftrag gegeben.

11. Immissionsschutz:

Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

12. Gemeindebedarfseinrichtungen:

Gemeindebedarfseinrichtungen innerhalb des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Nahezu alle erforderlichen Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden.

13. Kosten der Erschließung

Die überschlägigen Kosten für die Herstellung der Straßenflächen belaufen sich auf ca. 15,-- DM/m² Nettogrundstücksfläche. Die Kosten für die Kanalerschließung werden auf 30,-- DM/m² Nettogrundstücksfläche veranschlagt.

14. Bauordnung und Verwirklichung, Bindung an den Flächennutzungsplan:


Die zu bebauenden Freiflächen stehen für eine Baulanderschließung kurzfristig zur Verfügung. Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet stellt derzeit landwirtschaftliche Nutzflächen dar. Der Planentwurf widerspricht daher dem wirksamen Flächennutzungsplan. Da der Bebauungsplan aber insgesamt überwiegend der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung dienen soll, ist dies gemäß § 1 Abs. 2 BauGB - Maßnahmengesetz nicht zu beanstanden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bernbeuren, 06.10.1995 (14.12.1994)

 **ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 4a 88975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 | Telefax (08860) 82 55

.....
Planfertiger


.....
Bürgermeister