

Begründung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Schlosshalde“

3. Änderung

1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 4,8 ha liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Fischbach. Es grenzt an die bestehende Ortslage und wird im Norden von Wald und im Süden von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

2 Planungsanlass

Der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Schlosshalde“ wurde im Jahre 1978 rechtsverbindlich. Anlass der Planung war damals die planungsrechtliche Legalisierung der bereits bestehenden Wochenendhäuser. Mittlerweile genügen die derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schlosshalde“ nicht mehr, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes zu steuern. Zudem werden planungs- und umweltrechtliche Standards durch den bestehenden Bebauungsplan nicht erfüllt. So ist durch den einzuhaltenden Waldabstand die Bebauung einzelner Grundstücke nicht mehr möglich. Die Abwasserbeseitigung in Form von Trockenaborten mit Ausbringung auf dem eigenen Grundstück ist ungenügend und heute nicht mehr zulässig. Der Gemeinderat hat daher am 20.11.2000 auf Antrag des Ortschaftsrates vom 14.11.2000 beschlossen, den Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Schlosshalde“ zu ändern.

3 Planungsstand und Planungsvorgaben

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zur Verlängerung des Rehmooser Wegs als Sonderbaufläche dargestellt. Der südlich angrenzende Bereich bis zum Brunnenhausweg ist als geplante Sonderbaufläche ausgewiesen.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes nimmt diese geplante Erweiterung des Wochenendhausgebietes zurück. Hier ist ebenfalls das bereits bestehende Wochenendhausgebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Ziele der Landes- und Regionalplanung sind nicht berührt.

4 Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt unterhalb von Schloss Horn an einem leicht geneigten Südwesthang. Im Norden und Osten grenzt ein Mischwald an, der zu einem geringen Teil als Schonwald und Waldbiotop gemäß § 30 Naturschutzgesetz ausgewiesen ist.

Im Südwesten des als Sondergebiet ausgewiesenen Bereichs befindet sich ein Bach mit einem ausgeprägten Ufergehölzstreifen, der als Biotop gemäß § 24a Naturschutzgesetz geschützt ist.

5 Planungsziele

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein bestehendes Wochenendhausgebiet. Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans hat zum Ziel, die Festsetzungen den aktuellen planungs- und umweltrechtlichen Standards anzupassen und ein dauerhaftes Wohnen in diesem Bereich auszuschließen.

Die landschaftliche Prägung des Gebietes am Übergang zwischen bebauter Siedlungsfläche und Landschaftsraum soll erhalten bleiben. Relativ kleine Gebäude mit einer Grundfläche zwischen 25 und 45 m² liegen auf großen Grundstücken (ca. 700 – 3000 m²).

6 Planungsinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „Sondergebiet Erholung“ mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet festgesetzt, um den Bestand zu sichern und eine Nutzung für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt zu ermöglichen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um eine möglichst gleichberechtigte Ausnutzung der Grundstücke entsprechend der bereits bestehenden Gebäude zu gewährleisten, wird die Größe der Wochenendhäuser über die Festsetzung

- der maximalen Grundfläche in m²,
 - der Zahl der Vollgeschosse und
 - der Gebäudehöhe (über die Traufhöhe in Metern und die Dachneigung)
- definiert.

Entsprechend der bereits vorhandenen, sehr geringen Dichte sind im Bebauungsplan nur Einzelhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² auf mindestens 600 m² großen Grundstücken zulässig.

Mit einem Vollgeschoss, einer Traufhöhe von maximal 3,20 m und einem Satteldach mit einer Neigung von 15 – 30° wird die Errichtung weiterer Wochenendhäuser in einer dem Landschaftsraum untergeordneten Art und Weise ermöglicht.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (grundsätzlich) nicht zulässig. Die Grundstücke sollen über die Wochenendhäuser hinaus möglichst als freie Flächen erhalten bleiben. Im Hinblick auf eine dem Zweck des Gebietes entsprechende Nutzung der Grundstücke sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Geräteschuppen mit einem maximalen Volumen von 20 m^3 , Gewächshäuser mit einer Grundfläche von höchstens 12 m^2 , einem Volumen von max. 30 m^3 und einer Firsthöhe von max. $2,50 \text{ m}$ sowie Schwimmbecken mit einer Grundfläche von max. 60 m^2 zulässig.

6.3 Erschließung

Das Plangebiet ist von Westen über den Kohlplatzweg und den Rehmooser Weg an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt jeweils über einen Feldweg ausgehend vom Kohlplatzweg und in Verlängerung des Rehmooser Wegs. Die Befahrbarkeit ist durch Geh- und Fahrrechte zugunsten der angrenzenden Grundstücke und der Gemeinde Ummendorf gesichert. Die Grundstücke am östlichen Rand (515/8, 513/2) sind über den teilweise befestigten Brunnenhausweg erschlossen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Eine leitungstechnische Erschließung des Wochenendhausgebietes mit Trink- und Brauchwasser ist aus wirtschaftlicher Sicht der Gemeinde Ummendorf nicht sinnvoll und daher nicht vorgesehen. Zur Versorgung mit Trink- und Brauchwasser kann wie bisher jeweils von den Grundstückseigentümern anstehendes Quellwasser in geringem Umfang für den häuslichen Gebrauch entnommen werden sofern diese Entnahme weder zu einer Grundwasserabsenkung noch zu einer Beeinträchtigung Dritter führt. Allerdings müssen die Grundstückseigentümer regelmäßig und auf eigene Kosten dem Landratsamt als untere Wasserbehörde gegenüber nachweisen, dass das entnommene Wasser gebrauchsfähig ist. Wird das Wasser lediglich als Brauchwasser genutzt, ist kein gesonderter Nachweis erforderlich.

Die Entsorgung des Schmutzwassers soll dauerhaft dezentral erfolgen. Die Gemeinde Ummendorf beabsichtigt nicht, das Gebiet an die Kanalisation anzuschließen. Das Abwasser ist daher sowohl auf den bebauten als auch auf den unbebauten Grundstücken in geschlossenen Gruben zu sammeln. Die Gruben müssen regelmäßig entleert und der Inhalt zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes gebracht werden. Die Entleerungsnachweise sind der Gemeinde Ummendorf unaufgefordert vorzulegen.

6.5 Freiflächen und Grün

Der Bebauungsplan sieht im südlichen Plangebiet den Erhalt des bachbegleitenden Gehölzstreifens und der angrenzenden Wiesenflächen, die als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt sind, vor. Der Landschaftsbereich soll erhalten, gepflegt und extensiv weiterentwickelt werden.

Um den landschaftlichen Charakter des Gebietes zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass sämtliche Gehölze und Laubbäume im Plangebiet erhalten werden und beim Abgang entsprechend zu ersetzen sind.

6.6 Gestalterische Vorgaben/Örtliche Bauvorschriften

Das Wochenendhausgebiet soll sich zurückhaltend in den Landschaftsraum einfügen. Aus diesem Grund wird im Bebauungsplan ein gestalterischer Rahmen definiert, der über die Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen, Traufhöhen und Dachneigungen hinausgeht. Die Gestaltung der Fassaden hat mit naturfarben belassener Holzverschalung und die Dacheindeckungen mit nicht glänzenden schwarz, anthrazitfarbenen oder rotbraunen Materialien zu erfolgen.

7 Umweltschützende Belange

7.1 Ökologisch wertvolle Flächen und ihre Funktionen

Im südlichen Teil des Plangebietes fließt ein Bach, der von einem Ufergehölzstreifen gesäumt wird. Diese beiden Landschaftselemente sind gemäß § 24a Naturschutzgesetz als Biotop ausgewiesen. Die Umgrenzung des Biotops wurde nachrichtlich übernommen. Mit den angrenzenden Wiesen (landwirtschaftliche Flächen) dient der Freiraum der Naherholung und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Er hat damit eine hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

7.2 Ökologische Auswirkungen

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu minimieren, sind den Boden versiegelnde Beläge für Gartenzufahrten, Stellplätze, Freisitzflächen und Gartenwege unzulässig. Desweiteren müssen sämtliche Gehölze und Laubbäume im Plangebiet erhalten und bei ihrem Abgang entsprechend ersetzt werden.

8 Bodenordnende Maßnahmen

Für das Plangebiet ist keine Umlegung erforderlich.



C. Kuhlmann