

Städtebaul. Untersuchung des Baugebietes Bereich Auenstraße

im Ortsteil Weißbach a.d. Alpenstraße

Gemeinde Schneizlreuth
Landkreis Berchtesgadener Land

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Untersuchung.....	3
2. Geltungsbereich, Lage und Topographie.....	4
3. Bebauungsstruktur und bestehende Planungen.....	4
3.1 Bebauungsstruktur	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
4. Strukturuntersuchungen.....	6
4.1 Straßenraum, ruhender Verkehr und Gestaltqualität.....	6
4.2 Baudichte und Nutzungsart.....	8
4.3 Durchgrünung.....	9
4.4 Sanierungsstand.....	10
4.5 Infrastruktur.....	10
4.6 Entwicklungsmöglichkeiten.....	11
5. Verbesserungsvorschläge der räuml. Gestaltung.....	12
6. nicht betrachtete Fachgebiete.....	13
7. Empfehlungen für Maßnahmen der Bauleitplanung.....	13

1. Anlass der Untersuchung

Der Untersuchungsbereich ist heute überwiegend bebaut. Es handelt sich dabei um unbeplanten Innenbereich. In der überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlung befanden sich bis vor kurzem auch das Feuerwehrhaus und derzeit noch ein Fabrikationsgebäude, das früher als Dorfschule diente.

Bis unmittelbar nach dem 2. Weltkrieg war die zu betrachtende Fläche Teil des Weißbacher Auengebiets, eine relativ feuchte Fläche, von lockerem Baumbestand, den Weißbach längs begleitend. Damals durchzog bereits ein Weg das Gebiet, der jetzt die heutige Auenstraße ist. Längs dieses Weges befanden sich aber nur vereinzelt kleinere Wohnstellen.

Der Großteil der Wohnhausbebauung entstand dann von Mitte der 1950er Jahre an bis in die späten 1970er Jahre. Seitdem ist in dem Gebiet abgesehen von kleineren Anbauten und Erweiterungen nicht mehr viel neu gebaut worden; Ausnahme sind die beiden Mehrfamilienhäuser am Nordende des Untersuchungsbereiches und ein Einfamilienhaus. In jüngster Zeit ergeben sich aufgrund der demographischen Entwicklung (Häuser werden vererbt) Veränderungen. Z.B. sind Erben aufgrund besserer Bildung oft in Städte abgewandert und Häuser stehen daher zeitweise sogar leer. Gleichzeitig werden viele der mittlerweile rund 50-60 Jahre alten Häuser bautechnisch sanierungsbedürftig. In Einzelfällen fallen Gebäude auch in den Besitz der ursprünglichen institutionellen Grundstückseigentümer (Kirche, Bay. Forstverwaltung bzw. Freistaat Bayern) zurück. Diese wollen dann die Entwicklungsmöglichkeiten der jeweiligen Grundstücke erkunden und ihren Umgang mit den Liegenschaften dann auch dementsprechend ausrichten.

Daher will sich die Gemeinde Schneizlreuth einen Überblick über den derzeitigen und künftig erwartbaren baulichen Entwicklungszustand der Ansiedlung verschaffen, um zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulich Entwicklung gegebenenfalls mit angepassten bauleitplanerischen Instrumenten hier, falls erforderlich, steuernd eingreifen zu können.

Zielvorgabe soll hierbei sein, eine maßvolle Nachverdichtung zuzulassen, dabei aber eine ausufernde Verdichtung z.B. in Form von Ge-

.....

schosswohnungsbau, welcher die bestehende dörfliche Infrastruktur (Parkmöglichkeiten, Kindergartenplätze, Kanalisation etc.) über Gebühr belasten würde, zu verhindern. Gleichzeitig soll die vorhandene aufgelockerte Bebauungsstruktur in Form der charakteristischen zweigeschossigen Einzelhäuser mit Satteldach erhalten bleiben und die vorhandene Wohnqualität gesichert werden.

2. Geltungsbereich, Lage und Topographie

Das Gebiet des zu untersuchenden Bereiches hat eine Größe von ca.

- 4,8 Hektar -

Der Ort Weißbach an der Alpenstraße liegt zwischen den Orten Inzell und der Stadt Bad Reichenhall am Eingang zum Berchtesgadener Land. Der Untersuchungsbereich erstreckt sich südwestlich parallel zum Weißbach und betrachtet das Gebiet vom Weißbacher Kurpark bis zum Fußballplatz. Diese Fläche wird erschlossen durch die Auenstraße.

3. Bebauungsstruktur und bestehende Planungen

3.1 Bebauungsstruktur

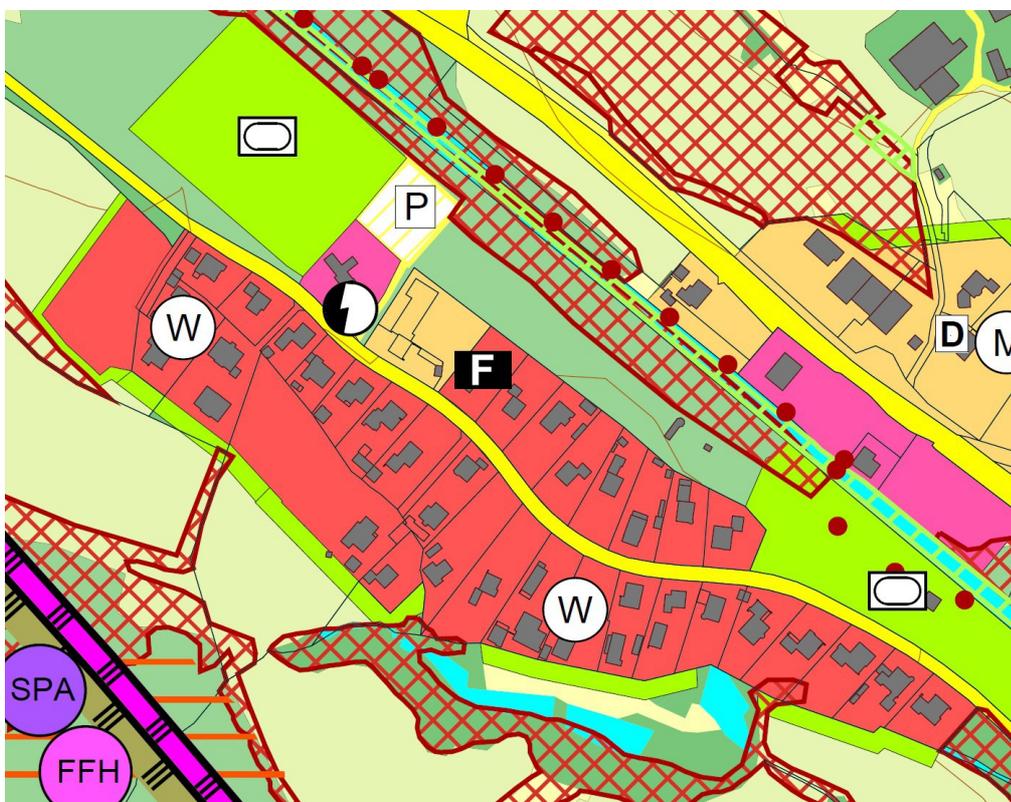
Der Bereich Auenstraße ist eine Straßensiedlung, das heißt eine sich längs einer Straße entwickelnde Wohnhausbebauung ohne raumprägende Baufluchten. Die Einzelhausbebauung ist von der Straße mit wechselnden Abständen zurückgesetzt und bildet daher für den Straßenraum wenig räumliche Fassung. Dies unterscheidet die Straßensiedlung von einer typischen Dorfstruktur, die aufgrund verdichteter Baukörperstellung durchaus eine räumliche Fassung des Straßenraumes ausformuliert und durch ein Nebeneinander verschiedener Nutzungen geprägt ist.

Betrachtet man die vorhandene Bebauung, fällt auf, dass die Häuser immer giebelständig zur Straße stehen und teilweise weit von dieser in die Tiefe des Grundstückes zurückgesetzt sind. Die Tiefe des Abstan-

des der Häuser zur Straße variiert, so dass sich ein lockeres Erscheinungsbild ergibt. Eine räumliche Fassung des Straßenraumes durch Baukörperkanten ist allerdings nicht gegeben. Die Wohnhäuser sind immer zweigeschossig, meist ohne ausgebautem Dachraum und mit Satteldach. Der einzige „Ausreißer“ im Untersuchungsgebiet sind die beiden in den 90 er Jahren errichteten Mehrfamilienhäuser auf Fl.Nr.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan von Schneizlreuth befindet sich derzeit noch in Neuaufstellung. Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnfläche dargestellt. Die Kosmetikfabrikation ist als Mischfläche dargestellt. Im Norden angrenzend ist der Sportbereich. Der Fußballplatz ist durch das Gelände nach Süden abgegrenzt (vertiefte Lage), was Immissionskonflikte zur Wohnbebauung abmildert. Im Süden ist das Gebiet durch mehrere Fischweiherr und eine Biotopfläche abgegrenzt. Im Nordosten verläuft der Weißbach mit dem gewässerbegleitenden übrig gebliebenem Auwaldbestand.



Auszug aus dem Entwurf zum FNP Weißbach a.d.Alp.

4. Strukturuntersuchungen

4.1 Straßenraum, ruhender Verkehr und Gestaltqualität

Der im Untersuchungsbereich liegende Teil der Auenstraße, welche sich in nord- südlicher Richtung parallel zum Weißbach fast durch den größten Teil des Weißbacher Talraum zieht, zeigt folgende Eigenschaften:

- die Straße ist vollständig asphaltiert
- die Straße verläuft ohne Gliederungen bzw. Unterbrechungen (z.B. Querungshilfen, Inseln, etc.) in Ihrerer Längsentwicklung hindurch. Fahrende Autos werden dadurch überhaupt nicht gebremst.
- im Straßenraum fehlt jegliche öffentl. Bepflanzung
- die Straße hat auf jeder Seite ein ca. 1m breites Hochbord („Bürgersteig, Gehweg“), welche in der Form nicht nötig sind. Diese sind asphaltiert. Sie schränken die nutzbare Fläche der Straße ein und sind im dörflichen Bereich sinnlos.
- der Straßenverlauf ist leicht gekurvt, was geradliniger Monotonie entgegenwirkt
- fast überall sind die privaten Grundstücke eingefriedet. Der Straßenraum erfährt dadurch nirgends eine optische Aufweitung.



-
-

Verbesserungsvorschläge:

1. zumindest eine Gehwegseite sollte zurückgebaut und entsiegelt werden. Auf der gewonnenen Fläche könnte man in regelmäßigem Abstand kleinere Straßenbäume pflanzen (sh. Karte). Der Straßenraum hat zwischen den Grundstücksgrenzen rund 8m Tiefe, der Raum hierfür wäre also vorhanden.

2. eine Geschwindigkeitsbegrenzung (Tempo 30) ist bereits vorhanden. Zusätzlich sollten stationäre bauliche geschwindigkeitsbremsende Maßnahmen getroffen werden (Schwellen). Dadurch könnte die Straße wieder mehr Aufenthaltsqualität bekommen und vielleicht sogar wieder spielerische Aktivitäten von Kindern zulassen (Stichwort Spielstraße).

3. Für Einfriedungen könnte man Regelungen in einer gemeindlichen Satzung erlassen, um die schlimmsten gestalterischen Auswüchse zu vermeiden (Betonsockel, Thujenhecken, Jägerzäune) und die maximale Höhe festzulegen. Zudem könnte man festsetzen, dass im Falle der Errichtung von Einfriedungen diese vom Straßenraum z.B. einen dreiviertel Meter zurückgesetzt werden müssen.

Im öffentlichen Straßenraum fehlen Stellplätze für Besucher zur Gänze. Abgemildert wird dieser Umstand allerdings dadurch, dass durch die lockere Einfamilienhausbebauung genügend Stellplätze auf Privatgrundstücken zur Verfügung stehen. Haltebereiche zum kurzzeitigen Parken wären trotzdem wünschenswert, sie könnten durchaus in Teilbereichen als Längsparker errichtet werden, wenn eine Gehwegseite entfernt würde und in diesen Bereichen die Fahrbahnbreite zusätzlich etwas verschmälert wird.

4.2 Baudichte und Nutzungsart

lfid.	fl.nr.	größe	grundfl. 1	grundfl. 2	geschossfl.	gfz
1	361	1056	117		234	0,22
2	362	1145	113	90	406	0,35
3	363	1143	123	121	488	0,43
4	364	1533	95		190	0,12
5	365	1685	335		670	0,40
6	366	1995	90		170	0,09
7	367	1781	380		760	0,43
8	368	1182	225		430	0,36
9	369					öffentl.
10	370	1344	148		296	0,22
11	371	1017	118		236	0,23
12	372	1061	96	56	304	0,29
13	373	1146	129		258	0,23
14	374	1236	98	56	308	0,25
15	375	1230	90		180	0,15
16	350/1	1337	150		260	0,19
17	350/2	1072	82		164	0,15
18	350/3	1137	110		220	0,19
19	350/5	1120	190		380	0,34
20	350/6	912	175		300	0,33
21	350/7	740	150		300	0,41
22	350/8	668	157		314	0,47
23	350/10	859	89		178	0,21
24	350/34	809	131		262	0,32
26	40/1	2160	195	190	770	0,36
27	40/3	917	125		250	0,27
28	40/4	851	110		220	0,26
29	42	1150	200		400	0,35
30	42/1	801	80		160	0,20

Die tabellarische Auswertung zeigt bei Betrachtung der Geschossflächenzahlen, dass die vorhandene Baudichte im Mittel relativ niedrig ist. Etliche Grundstücke weisen Nachverdichtungspotenzial auf, das geho-

ben werden kann.

Das Untersuchungsgebiet ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt, im ursprünglichen Sinne eines reinen Wohngebietes. Heute würde man eher von einem allgemeinen Wohngebiet sprechen, weil sich zunehmend – immer noch deutlich untergeordnet - kleinere gewerbliche Nutzungen mit integrieren (freie Berufe, Dienstleistung, Ferienwohnungen).

Die Kosmetikfabrikation weicht ab, sie ist ein nichtstörendes Gewerbe, was eher einer Mischgebietstypik entspräche. Im Norden angrenzend ist der Sportbereich (öffentl. Nutzung).

4.3 Durchgrünung

Der Straßenraum ist bisher durchgängig ohne Bepflanzung (sh. Ziff. 4.1) und noch dazu zur Gänze mit Asphalt versiegelt. Hier sollten unbedingt Entsiegelungen vorgenommen und Einzelbäume in gewissem Abstand straßenbegleitend gepflanzt werden. Empfehlenswert sind heimische Laubbäume robuster Arten. Nadelbäume sollten nicht gepflanzt werden, das sind Waldbäume und die gehören nicht in Wohnsiedlungen.

Auf den Grundstücken sind teilweise optisch wirksame Einzelbäume vorhanden, diese sind im Beiblatt dargestellt. Laubbäume sollten unbedingt erhalten werden.

Direkt angrenzend an den südlichen Untersuchungsbereich befindet sich ein wirkliches Natur-Kleinod: Die seit langem als Fischweiher genutzten Naturbecken des ehemals durch die gesamte Weißbacher Au fließenden Aubachs. Dieser fließt heute nur noch von den Weihern nach Osten an der Südgrenze der Auenstraßengrundstücke offen. Derzeit sind die Weiher verpachtet, werden privat genutzt und sind für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Was eigentlich schade ist. Für die Zukunft an dieser Stelle als Anregung: Durch eine Fußwegverbindung, vielleicht direkt am Südufer des Aubaches entlang, dieses wunderbare Gebiet für Erholung und Entspannung Suchende zugänglich zu machen.

4.4 Sanierungsstand

Im Untersuchungsgebiet stehen die Gebäude auf 3 Grundstücken leer. Der Erhaltungszustand der Gebäudesubstanz ist bei diesen als schlecht zu bezeichnen, weil die Häuser schon seit längerem ungenutzt sind und dabei auch nicht mehr gewartet wurden. Im restlichen Gebiet wirken die bewohnten Häuser gepflegt. Der Sanierungszustand ist hier allerdings zu differenzieren: in Bezug auf die Qualität der Baubsubstanz kann von gutem Zustand ausgegangen werden, in der energetischen Beurteilung hingegen bestünde bei vielen Gebäuden Verbesserungspotenzial (Einbindung regenerativer Energien, Verbesserung des Wärmeschutzes der Gebäudehülle).

4.5 Infrastruktur

Das zu untersuchende Baugebiet ist mit den technischen Medien (Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation) voll erschlossen.

Im Ortsteil ist geplant, die sanierungsbedürftige Kläranlage innerhalb der nächsten 5 Jahre zu erneuern. Zusätzliche Einwohnerngleichwerte können bei der Auslegung der neuen Anlage berücksichtigt werden.

Über die Versorgung mit den wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen verschafft folgende Tabelle einen Überblick.

Kindergartenplätze	nicht im Ortsteil vorhanden, die Kinder müssen nach Schneizlreuth oder Inzell ausweichen
Grundschule	nicht im Ortsteil vorhanden, die Kinder müssen nach Bad Reichenhall ausweichen
örtl. Nahversorgung	die Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist im Ort derzeit nicht vorhanden. Nächste Einkaufsmöglichkeit ist Inzell
Kultur	kulturelle Einrichtungen bieten die nächstgelegenen Städte (z.B. Bad Reichenhall)
ÖPNV	Busanbindung ist vorhanden, Takt werktätiglich etwa 2 Stunden

4.6 Entwicklungsmöglichkeiten

Das betrachtete Gebiet eignet sich auf vielen Grundstücken für eine Nachverdichtung mit zusätzlichem Wohnraum. Je nach Zustand der bestehenden Bausubstanz ist im Einzelfall zu überlegen, ob an den Bestand angebaut wird oder aber dieser abgebrochen und neu in größerer Form wieder errichtet wird. Aus ökologischen Gesichtspunkten heraus wäre immer der Erhalt bestehender Bausubstanz zu bevorzugen, weil in dieser große Mengen sog. grauer Energie stecken. Abbruchmaßnahmen verschlingen viel Energie und setzen große Mengen an nicht wiederverwendbaren Stoffen bzw. sogar Schadstoffen frei, die aufwendig entsorgt werden müssen. Dieser verlorene umbaute Raum muss danach erst wieder neu hergestellt werden, was wieder große Ressourcen verbraucht. Mittlerweile hat das auch die Politik erkannt, welche Maßnahmen im Bestand besonders fördert. Neubauförderungen wurden dagegen weitgehend zurückgenommen.

Im besten Fall ist das zur Verfügung stehende Grundstück so groß, dass bestehende Gebäude erhalten und ggf. modernisiert werden können und zusätzlich auf der überbaubaren Grundstücksfläche Wohnraum geschaffen werden kann. Beide beschriebene Situationen kommen im Untersuchungsgebiet vor. Wie im Einzelfall gehandelt wird, obliegt immer dem Grundstückseigentümer. Derzeit ist das Gebiet vollständig unbeplanter Innenbereich, d.h. sämtliche bauliche Aktivitäten richten sich nach dem Einfügegebot gem. §34 BauGB. Die Steuerungsmöglichkeiten der Kommune sind hier naturgemäß begrenzt. Ein Bebauungsplan könnte in diesen Fällen allerdings vernünftige Rahmenbedingungen schaffen, die z.B. den einleitend genannten Zielvorgaben der Gemeinde entsprechen.

Wenn baulich nachverdichtet wird, sollten, um der Zielvorgabe der Gemeinde zu genügen, folgende Punkte beachtet werden:

- Garagen und Nebengebäude sollten nicht direkt am Straßenraum angeordnet werden, sondern eher zentral in der Tiefe der Grundstücke. Oder in den Hauptbaukörper integriert.
- an der Straße sollten Hauptbaukörper weiterhin giebelständig und mit etwas Abstand zu dieser gestellt werden, um das einheitliche Siedlungsbild zu wahren. Die Giebelbreite sollte 9 Meter nicht über-

schreiten.

- Höhe der Hauptbaukörper maximal mit Pfette direkt auf der Rohdecke über dem ersten Obergeschoss (kein Kniestock im Dachgeschoss).
- auf der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche im Rückraum der Straßengrundstücke könnten durch einen Bebauungsplan neue Baugrundstücke entstehen. Hier wäre zu überlegen, ob anstatt der hergebrachten Einfamilienhausbebauung mit ihrem hohen Flächenverbrauch verdichtete Bauweisen umgesetzt werden (z.B. verkettete Bebauung, Hausgruppen, Hofbebauung)

Im Anhang ist auf 2 Karten beispielhaft dargestellt, wie eine verdichtete Bauweise auf der in Frage kommenden Fläche aussehen könnte.

Vorschlag 1 stellt eine Reihenhauszeile, kombiniert mit einem Einzelhaus, dar. Die Parkierung erfolgt gemeinschaftlich separat.

Vorschlag 2 zeigt eine Hausgruppe, die sich um einen gemeinschaftlichen Hof anordnet. Die Parkierung erfolgt wieder gemeinschaftlich vor dem Zugang zum Hof. Ein schönes gebautes Beispiel hierfür sind die Hausgruppen der Wohnsiedlung Hüttenthaler Feld in der Nähe von Tittmoning.

Beide Vorschläge sind attraktiv für junge Familien, die ein Eigenheim mit zugehöriger Freifläche suchen, wobei das Grundstück aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe (im Vergleich zum konventionellen freistehenden Einfamilienhaus) eher leistbar ist.

5. Verbesserungsvorschläge der räuml. Gestaltung

Grundsätzlich hat die Kommune zunächst nur Zugriff auf den öffentlichen Raum, hier also den Straßenraum für Verbesserungsmaßnahmen. Diese sind unter Ziffer 4.1 beschrieben. Die Umsetzung wäre z.B. dann sinnvoll, wenn ohnehin Sanierungsmaßnahmen für die Straße notwendig sind (z.B. Erneuerung des Fahrbahnoberbelages).

Indirekt kann auf die privaten Grundstücke erst über den Erlass eines Bebauungsplanes Einfluss genommen werden. Und zwar dann, wenn auf diesen Grundstücken bauliche Maßnahmen vorgesehen werden,

.....

welche sich dann an die Festsetzungen im B-Plan halten müssen. Für bestehende bauliche Anlagen besteht Bestandsschutz, sofern es sich nicht um widerrechtlich errichtete Anlagen handelt. In einem Bebauungsplan wird, z.B., über die Festlegung überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und (seltener) Baulinien ganz entscheidend die Stellung der Baukörper geregelt und damit der Raumeindruck der Bebauung geprägt. Desweiteren ermöglicht der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen, in dem über den Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung die Einbeziehung von bauordnungsrechtlichen Regelungen in die Satzung ermöglicht wird. Wesentlich zu nennen wäre hier z.B. Dachform und Dachneigung, die entscheidend die Charakteristik einer Bebauung prägen. Ebenso ist es möglich, bestimmte gestalterisch wirksame Baumaterialien festzulegen. Generell gilt aber, ein sinnvolles Maß an Bauvorschriften zu finden, d.h. die Bebauungspläne dennoch möglichst „schlank“ zu halten. Denn ein Zuviel an Vorgaben bewirkt dann meist eine Vielzahl an Änderungs- bzw. Befreiungsanträgen bei Bauvorhaben. Die Festsetzungen sollen nachvollziehbar und begründbar sein, damit die Gemeinde diese dann in der Anwendung des Bebauungsplanes gegenüber potenziellen Bauwerbern auch durchsetzen kann.

6. nicht betrachtete Fachgebiete

- Grünordnung und Ökologie
- Immissionsschutz
- Beurteilungen zur techn. Infrastruktur

7. Empfehlungen für Maßnahmen der Bauleitplanung

Es werden, als Ergebnis der vorangegangenen Analyse, drei Bereiche gebildet:

Bereich **A**: hier herrscht hoher Handlungsdruck, weil zwei größere Parzellen leerstehende Gebäude aufweisen und deren Grundstückseigentümer diese baulich entwickeln wollen. Zudem soll auf einer landwirtschaftlichen Fläche Bauland ausgewiesen werden. Für diesen Bereich wird die zeitnahe Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen.

Bereich **B**: hier herrscht derzeit noch kein unmittelbarer Handlungsdruck, dieser kann aber aufgrund sich beschleunigender Entwicklungen (z.B. bei der Kosmetikfabrikation Mdme Nanette) mittelfristig auftreten. Dies wäre dann der zweite Bereich, der für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Frage käme. Hier sollte von Gemeinde-seite noch abgewartet werden, bis Entwicklungen konkret und absehbar werden bzw. bei Bedarf auch aktiv auf gewünschte Entwicklungstendenzen hingewirkt werden. Sollte hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wäre zu überprüfen, ob die im FNP als Baufläche dargestellte Fläche nordwestlich des Untersuchungsbereiches mit in den Geltungsbereich aufgenommen wird (Bereich B1).

Bereich **C**: überwiegend bebauter Bereich, in dem stabile Wohnverhältnisse vorhanden sind und kein Baudruck herrscht. Hier kann zulässiges Baurecht voraussichtlich längerfristig weiterhin aus dem Einfüge-gebot nach §34 Bau GB abgeleitet werden.

Schneizlreuth, den

.....

Michael Dufter, Architekt

.....