

Bebauungsplan “Am Muttensweilerweg“ in Ingoldingen

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 Nordwesten des Siedlungsgebietes von Ingoldingen. Das Gebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet direkt an und führt diese Bebauung weiter. |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | <p>Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag</p> <p>Im Westen
durch den Feldweg, Flurstück 143.</p> <p>Im Norden
durch das Flurstück 849.</p> <p>Im Osten
durch die Kreisstraße K7529.</p> <p>Im Süden
durch die Gartenstraße, Flurstück 124/1.</p> |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | Der Planungsbereich liegt im Nordwesten des Siedlungskörpers von Ingoldingen und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Westen und Norden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Osten ergibt sich durch die Straße und den Federbach eine landwirtschaftliche Zäsur. Im Süden schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet als nahezu ebene Fläche. |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse: | Das Gebiet ist im Gemeindebesitz. |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben: | Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet Wohnbebauung aus. |
| 6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung | <p>Die Gemeinde Ingoldingen hat bedingt durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Im Süden der historischen Ortslage befindet sich ein Gewerbegebiet, das noch erweitert werden soll. Im Südosten ist durch den bestehenden und genehmigten Kiesabbau ebenfalls eine Wohnbauentwicklung nicht möglich. Im Hauptort Ingoldingen liegen die wichtigen zentralen öffentlichen Einrichtungen fußläufig vernetzt (Schule, Kindergarten, Sportbereich und Rathaus mit Kirche) in der Ortsmitte.</p> <p>Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale sind für eine angemessene Weiterentwicklung und dem bestehenden dringenden Bedarf der Gemeinde nicht ausreichend.</p> |

Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde intensiv und aktiv geprüft. Trotz intensiver Beratung im Rahmen des Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) sind nur vereinzelt Umnutzungen in Sicht. Die Intensität und Lage der landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage lassen keine größeren Entwicklungsflächen zu.

Eine Neuausweisung eines Wohngebietes ist deshalb sachgerecht und für die Gesamtentwicklung richtig und notwendig. Es ist beabsichtigt die etwas über 2 ha betragende Bebauungsfläche in einem Schritt zu erschließen und zu bebauen. Durch diese zurückhaltende 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 nordwestlichen Teilbereichs des Ortes Ingoldingen 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 zum Gewerbe bzw. zum Kiesabbau, wie auch der 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, die besondere Erschließungssituation werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Hinblick auf ihr mögliches Störpotential als Nutzungen ausgeschlossen.

Der gesamte Teil des Planungsbereiches wird als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bebauungen von Einzel- und Doppelhäusern. Durch das vorgesehene, abgestufte Erschließungssystem entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrmöglichkeiten.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch eine Südausrichtung der Gebäude sehr gut möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Bebauung an die Gartenstraße vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte Gesamterschließung. Im Hinblick auf die spätere nördliche Erweiterung wird die Querstraße ohne Gehweg geplant.

Zur fußläufigen Anbindung der Neubebauung wird eine Verknüpfung in das Feldwegenetz der angrenzenden Feldfluren vorgeschlagen.

8. Eigentumsverhältnisse:

Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist vollständig im

Besitz der Gemeinde.

9. Erschließung:

Der Planungsbereich ist bisher im Osten durch die Gartenstraße bereits erschlossen und an die Kreisstraße K7529 angebunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes ist vollständig neu zu konzipieren. Das Feldwegenetz 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 nordwestlichen Gesamtbereich von Ingoldingen weiter.

Das Nutzungsmaß wird bestimmt durch die maximal bebaubare Grundfläche, Geschossfläche und die maximal zulässigen Wand- und Gebäudehöhen. Die zur Bebauung vorgesehenen Teilflächen sind durch Baugrenzen eingegrenzt.

Als für unzulässig erklärte Nutzungen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden mit der umgebenden Nutzungsstruktur, der geplanten Wohnbebauung im Hinblick auf eine Störung durch Verkehrsfrequenzen und damit Lärmimmissionen im Allgemeinen Wohngebiet begründet. Die Einschränkung ist weiterhin begründet durch die für diese Nutzungen nicht optimale, vorhandene Erschließungssituation. Für diese Nutzungen stehen besser geeignete Flächen und Standorte im Gemeindegebiet zur Verfügung.

11. Grün- und Freiflächen:

Das städtebauliche Grundkonzept der Bebauungsstruktur ergibt über die aneinander stoßenden Privatgärten durchgängige Grünbereiche und innere Grünquartiere, die durch die vorgeschlagene Bebauungsstruktur in den Grünraum des westlich geplanten Spielbereichs und der begrünten Retentionsfläche vernetzt sind. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude.

Die Gartenstraße soll in Verbindung mit einer partiellen öffentlichen Parkierung und durch eine lockere Baumreihe mit Allee-bäumen aufgewertet werden.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Süden, eingeleitet werden. Durch diese Anbindung ans Kanalnetz wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde Ingoldingen eingeleitet. Die ordnungsgemäße Abwasserreinigung ist damit gewährleistet. Die Entsorgung der Oberflächenwasser der Privatgrundstücke und, soweit möglich der Straßen, erfolgt im Trennsystem mit der notwendigen vorgeschalteten Retention und Versickerung.

Der Planungsbereich kann über die Verlängerung der bestehenden Infrastrukturen mit Frischwasser und Elektrizität versorgt werden.

Die Löschwasserversorgung ist gesichert.

13. Auswirkungen:

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes führt die vorhandene Nutzungsstruktur von Ingoldingen in diesem nordwestlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.

Konfliktsituationen zum Gewerbe, Kiesabbau und Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Straßenabstand zur Kreisstraße ist durch die Festlegung von Baugrenzen gesichert, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind.

Die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche als öffentlicher Spielplatz wertet diesen Bereich auf. Durch die Randlage und Einbindung in das Fußwegenetz werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert.

14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung:

Bereits parallel zur Planung wurde eine Umweltinformation zur Prüfung der Umweltbelange nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 BauGB erarbeitet. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung und inhaltlich wird deshalb auf diesen verwiesen.

Im Hinblick auf die im Osten ans Gebiet angrenzende Kreisstraße K 7520 wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro für Umwelttechnik „Tecum“ durchgeführt. Im Ergebnis werden die Immissionsgrenzwerte (IGW) für allgemeine Wohngebiete von

WA tags von 59 dB(A) und
nachts von 49 dB(A),

die eingehalten werden sollen auch erreicht. Eine leichte Überschreitung um ca. 0,5 dB(A) für das 1. OG wird aus städtebaulichen Gründen hingenommen, um die freie Anordnung der Gebäude im bebaubaren Baufeld im Interesse der Orientierung der Gebäude offen zu halten.

Um die Überschreitung der Orientierungswerte

WA tags von 55 dB(A) und
nachts von 45 dB(A)

im gekennzeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes zu kompensieren sind in den textlichen Festsetzungen entsprechende Festsetzungen für die Hauszeile entlang der Kreisstraße eingearbeitet. Insgesamt kann festgestellt werden, dass für diese Hauszeile in einem Teilbereich sowohl die Orientierungswerte wie auch die Grenzwerte eingehalten werden.

In der Gesamtabwägung wäre aus städtebaulichen Gründen sowohl die optische Beeinträchtigung des Ortsbildes, als auch die Besonnung im Baugebiet nach Osten (Morgensonne) eingeschränkt. Im Hinblick auf den in der Landesplanung (LEP) geforderten sparsamen Umgang mit Bauland wird der Flächenverbrauch zugunsten der Gartenflächen abgewogen und auf einen Erdwall verzichtet. Eine Lärmschutzwand ist sowohl vom Ortsbild wie auch hinsichtlich der inneren Sichtbeziehungen im Baugebiet unverhältnismäßig.

In Abwägung aller Belange kann durch eine entsprechende Gebäudestellung eine Überschreitung der Grenzwerte ganz vermieden werden. Die Überschreitung der Orientierungswerte kann durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ebenfalls vermieden werden.

Die schalltechnische Untersuchung vom 20.11.2018 des IB tecum wird deshalb Bestandteil der Begründung.

Die Ableitung des Oberflächenwassers im Trennsystem in das Versickerungsbecken wird im Rahmen eines separaten was-serrechtlichen Verfahrens geklärt und präzisiert.

15. Beteiligung der Bürger
und Träger öffentli-
cher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange sind entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen anzuhö-ren. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden parallel zum Verfahren in die Begründung und den Bebauungsplan mit allen Teilen jeweils eingearbeitet.

16. Plandaten:

Das Verfahrensgebiet umfasst ca. 2,2 ha.

17. Kosten:

Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die Gartenstraße, sowie die Fortführung des Ver- und Entsorgungssysteme sind angemessene und günstige Gesamtkosten zu erwarten.

Die Kosten sind im Haushalt der Gemeinde finanziert.

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**18. Gestalterische Vorschriften:**

Gestalterische Vorschriften, festgesetzt als örtliche Bauvorschriften, werden mit dem Ziel der Weiterführung und Erhaltung des Ortsbildes, der Einfügung in das Landschaftsbild und der Notwendigkeit der Integration dieses Erweiterungsbereiches in die südlich vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der Ebenheit der Wohnbaufläche und der geplanten Straßenquerschnitte werden Mauern, Zäune und Hecken hinsichtlich der Höhenentwicklung und auch hinsichtlich des Abstands zur öffentlichen Straßenfläche eingeschränkt um gestalterisch unverträgliche Geländeversprünge auszuschließen und im Straßenraum gestalterisch unverträgliche Mauernmassierungen und eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden.

Die Beschränkung von Satellitenanlagen pro Gebäude bzw. Doppelhaushälfte wird mit der gestalterischen starken Beeinträchtigung des öffentlichen Raumes und damit des Ortsbildes begründet. Durch heutige technische Möglichkeiten kann auch in einem Mehrfamilienhaus durch eine gemeinsame Anlage das Recht auf Informationsfreiheit gesichert werden.

Anerkannt:
Ingoldingen, den 15.03.2018
zuletzt geändert: 29.11.2018

Aufgestellt:
Altshausen, den 15.03.2018
zuletzt geändert: 29.11.2018



.....
Bürgermeister Jürgen Schell

.....
Dipl.Ing. Roland Groß