

# **Bebauungsplan “Im Esch“ in Winterstettendorf Gemeinde 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 Westen des Siedlungsgebietes von Winterstettendorf. Das Gebiet schließt an eine bestehende Bebauung direkt an. Im Osten schließt der öffentliche Bereich mit Kindergarten und Turnhalle mit Mehrzwecknutzung und Sport direkt an.
  
2. Räumlicher Geltungsbereich  
Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:  
gemäß Planeintrag  
  
Im Westen  
durch die landwirtschaftliche Fläche, Flurstück Nr. 121.  
  
Im Norden  
durch den landwirtschaftlichen Weg, Flurstück Nr. 140.  
  
Im Osten  
durch die Flurstücke Nr. 148, 147/1, 146/3, 143, 144  
  
Im Süden  
durch den Feldweg, Flurstück Nr. 162/1.
  
3. Räumliche und strukturelle Situation  
Der Planungsbereich liegt im Westen des Siedlungskörpers von Winterstettendorf und führt die Siedlungsstruktur in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Westen und Norden und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Osten schließt unmittelbar Wohnbebauung bzw. öffentliche Nutzung der Gemeinbedarfseinrichtungen 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 keine Wohnbebauung aus. Wird jedoch derzeit im Parallelverfahren geändert.
  
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung  
Winterstettendorf hat bedingt durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen und die Lage von landwirtschaftlichen Betrieben nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung.  
  
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.  
Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde intensiv und aktiv geprüft. Trotz intensiver Beratung im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) sind nur ver-

einzelnt 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 3 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 westlichen Teilbereichs des Ortes Winterstettendorf 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. zur Landwirtschaft, Kiesabbau, wie auch zum öffentlichen Bereich.

Im Vorfeld wurden alternative Wohnbauflächen geprüft und teils intensiv planerisch bearbeitet. Die Fläche „Im Esch“ war am Ende des Abwägungsprozesses die am Besten geeignete und auch verfügbare Wohnbaufläche.

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 Planungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen mit Bauungen von Einzel- und Doppelhäusern. In einem kleinen Teilbereich werden Mehrfamilienhäuser ermöglicht um auch den Bedarf an Mietwohnraum abzudecken. Durch das vorgesehene, abgestufte Erschließungssystem entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrungsmöglichkeiten. Eine zukünftige Erweiterung nach Westen wird im Erschließungssystem berücksichtigt.

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 Waldseerstraße vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte Gesamterschließung. Im Hinblick auf die spätere westliche Erweiterung wird die Querstraße mit Gehweg in der notwendigen Straßenbreite vorgesehen.

Zur fußläufigen Anbindung der Neubebauung wird eine Ver-

knüpfung 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 Süden durch die Waldseer Straße und die Schmidgasse bereits erschlossen und in die Kreisstraße K7560 angebunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes ist vollständig neu zu konzipieren. Das Feldwegenetz bleibt funktional 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 westlichen Gesamtbereich von Winterstettendorf 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 aneinanderstoßenden Privatgärten durchgängige Grünbereiche und innere Grünquartiere, die durch die vorgeschlagene Bebauungsstruktur in den Grünraum des westlich geplanten Spielbereichs und der begrünnten Retentionsfläche vernetzt sind. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude.
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 das Klärnetz 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 Winterstettendorf in diesem westlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung weiter.

Konfliktsituationen zum Gewerbe 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.

Durch die Randlage und Einbindung in das Fußwegenetz werden mögliche Störungen auf ein Mindestmaß reduziert.

Durch die Einbeziehung des bestehenden öffentlichen Parkplatzes und dessen schalltechnische Abschirmung durch eine Lärmschutzwand werden Störungen und Nutzungskonflikte zum Wohnen vermieden.

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

Bereits parallel zur Planung wurde ein Umweltbericht 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 Süden ans Gebiet angrenzende Kreisstraße K 7560 sowie die im Osten angrenzenden öffentlichen Nutzungen mit Parkplatz wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Loos & Partner, Allmendingen 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 evtl. leichte Überschreitung für die Obergeschosse wird aus städtebaulichen Gründen hingenommen, um die freie Anordnung der Gebäude im bebaubaren Baufeld im Interesse der Orientierung der Gebäude offen zu halten.

Eine Lärmschutzwand ist im Osten beim bestehenden öffentlichen Parkplatz vorgesehen.

Die schalltechnische Untersuchung vom 05.08.2020 einschließlich der Überarbeitung und Ergänzung des Ingenieurbüros Loos & Partner, Allmendingen wird deshalb Bestandteil der Begründung.

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

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange sind entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen anzuhö-

- Belange: 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. 3,3 ha.
17. Kosten: Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die Schmidgasse, sowie die Fortführung des Ver- und Entsorgungssysteme sind angemessene und günstige Gesamtkosten zu erwarten.  
Die Kosten sind im Haushalt der Gemeinde finanziert.

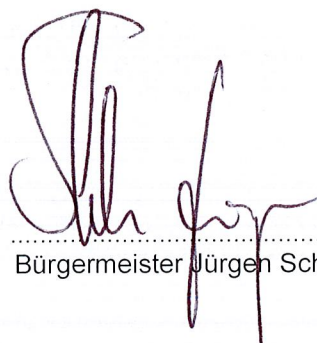
**Begründung der Örtlichen Bauvorschriften:**

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 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 Mauermassierungen 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:



Bürgermeister Jürgen Schell



Aufgestellt:

Altshausen, den 25.06.2020/22.04.2021  
Zuletzt geändert: 18.11.2021



Dipl. Ing. Roland Groß