

Bebauungsplan “Rauhesch-Süd I“ in Muttensweiler

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 Süden des Siedlungsgebietes von Muttensweiler. Das Gebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet direkt an und führt diese Bebauung weiter.
2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt:
gemäß Planeintrag

Im Westen
durch das bestehende Wohngebiet „Bei den Stationen Süd“.

Im Norden
durch das bestehende Wohngebiet mit seinen bebauten Einzelparzellen.

Im Osten
durch die Parzelle 56.

Im Süden
durch die Teilflächen der Parzellen 57 und 58.
3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt im Süden des Siedlungskörpers von Muttensweiler und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Süden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Norden und Westen 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 keine Wohnbebauung aus.
6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung

Die Gemeinde Ingoldingen hat in ihrem Ortsteil Muttensweiler bedingt durch die städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen sowie durch das Gewerbegebiet im Nordwesten und die landwirtschaftlichen Hofstellen im Norden nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Im Nordosten der historischen Ortslage befindet sich die Mehrzweckhalle mit Sportanlagen. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung nach Süden ist aus städtebaulicher Sicht konfliktfrei.

Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale im Ortsteil Muttensweiler 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 und Umsetzungen im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) sind nur vereinzelt Umnutzungen möglich. 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 rund 0,5 ha betragende Bebauungsfläche in einem Schritt zu erschließen und zu bebauen. Durch diese 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 südwestlichen Teilbereichs des Ortsteils Muttensweiler 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 wie auch der Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der im Norden und Westen 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 Bauungen von Einzel- und Doppelhäusern als offene Bauweise. Durch das abgestufte Erschließungssystem entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrsmöglichkeiten.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch eine Süd- bzw. Westausrichtung der Gebäude sehr gut möglich.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der geplanten Bebauung an die bestehende Erschließungsstruktur der nördlichen und westlichen Wohnbebauung vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte, vernetzte Gesamterschließung. Im Hinblick auf eine mögliche spätere weitere Erweiterung nach Osten werden die Straßen jeweils bis ans östliche Ende des geplanten Baugebietes in voller Ausbaubreite hergestellt.

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

8. Eigentumsverhältnisse: Der gesamte unbebaute Planungsbereich ist vollständig im Besitz der Gemeinde.
9. Erschließung: Der Planungsbereich ist durch den Pilgerweg weitgehend bereits erschlossen und über die Hauptstraße (L283) ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes wird als vernetzte Struktur entwickelt. 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 Norden und Westen der Umgebungsbebauung und führt so auch die generellen Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen südlichen Gesamtbereich vom Ortsteil Muttensweiler 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. 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 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 Retention und Versickerung ebenfalls in den vorhandenen Kanal.
- 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 vom Ortsteils Muttensweiler in diesem südlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.

Konfliktsituationen zum Gewerbe und Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Abstand zur Landesstraße ist so groß und durch die vorhandene Bebauung abgeschirmt, so dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind.

Durch die Ortrandlage 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 wird 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.

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

15. Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange:

Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange sind entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen anzuhören. 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. 0,5 ha.

17. Kosten:

Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über den Pilgerweg 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 generell eine Verengung des Straßenraumprofils zu vermeiden. Dies auch im Hinblick auf die Freihaltung der benutzbaren Gehwegsbreite für die Fußgänger.

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 16.03.2023
zuletzt geändert:

Aufgestellt:
Altshausen, den 16.03.2023
zuletzt geändert:



.....
Bürgermeister Jürgen Schell

.....
Roland Groß