Bebauungsplan “Holzwinkel III“ 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 Norden des Siedlungsgebietes von Ingoldingen. Das Gebiet schließt an ein bestehendes Wohngebiet direkt an und führt diese Bebauung weiter. Das Verfahren wurde nach § 13b aufgestellt, da die zulässige Grundfläche deutlich unterschritten wird und das Baugebiet als untergeordnete Erweiterung des bestehenden Wohngebiets bzw. der historischen Ortslage entwickelt ist. Die Erweiterungsfläche schließt an eine Seite an das bestehende Siedlungsgebiet an. Das Verfahren wird nach § 215a BauGB fortgeführt und abgeschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich.
2. Räumlicher Geltungsbereich	Die Abgrenzung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt: gemäß Planeintrag Im Westen durch die Parzelle 1028. Im Norden durch die Teilfläche der Parzelle 1027. Im Osten durch die Parzellen 1044 und 1091 bzw. die Wege 1084 und 1282. Im Süden durch das bestehende Wohngebiet „Holzwinkel I“.
3. Räumliche und strukturelle Situation	Der Planungsbereich liegt im Norden des Siedlungskörpers von Ingoldingen und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Westen geprägt durch die mit dichtem Baumbestand und tief eingeschnittenem Tobelbach sich ergebende landschaftliche Zäsur und der im Norden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche. Im Süden schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet durch einen mäßig abfallenden Südhang.
4. Bestehende Rechtsverhältnisse:	Das Gebiet ist im Gemeindebesitz.
5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:	Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet keine Wohnbebauung aus. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell angepasst gemäß §§ 215a, 8 BauGB.
6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung	Die Gemeinde Ingoldingen hat bedingt durch die landschaftlichen Rahmenbedingungen nur beschränkte Entwicklungs-

möglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Im Süden der historischen Ortslage befindet sich ein Gewerbegebiet, das noch erweitert werden soll. Im Südwesten ist durch den bestehenden und genehmigten Kiesabbau ebenfalls eine Wohnbauentwicklung nicht möglich. Im Hauptort Ingoldingen liegen die wichtigen zentralen öffentlichen Einrichtungen und die geplante Ausweisung diese Wohngebietes, im Norden arrondiert die dort bereits vorhandene Wohnbebauung und kann die Neubebauung gleichzeitig fußläufig vernetzt an alle öffentlichen Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Sportbereich und Rathaus mit Kirche ohne Querung von übergeordneten Straßen anschließen.
Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen derzeitig 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 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 etwas über 1,7 ha betragende Bebauungsfläche in einem Bauabschnitt zu erschließen und zu bebauen. Durch diese zurückhaltende Ausweisung wird der mögliche Erneuerungsprozess in der historischen Ortslage als Innenentwicklung nicht verhindert, sondern im Gegenteil vorrangig bewertet und in hoher Priorität Rechnung getragen.

7. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird die städtebauliche Weiterentwicklung des nördlichen Teilbereichs des Ortsteils 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 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 als offene Bauweise. Durch das abgestufte Erschließungssystem entsteht innerhalb des Baugebietes ein sehr geringes Verkehrsaufkommen mit geringen Durchfahrungsmöglichkeiten.

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 südlichen Wohnbebauung vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte, vernetzte Gesamterschließung.

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 bisher im Osten durch die Gemeindeverbindungsstraße Steige weitgehend bereits erschlossen und über die St. Georgenstraße (L284) ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes wird als vernetzte Struktur entwickelt. Das Feldwegenetz bleibt funktional unverändert eingebunden. Die vorhandene Gemeindeverbindungsstraße schließt im Süden direkt an das überörtliche Straßennetz an bzw. bindet in die historische Ortslage ein.

Bedingt durch den tief eingeschnittenen Tobel im Westen ist eine straßenmäßige Verbindung nicht möglich bzw. würde einen unverhältnismäßig großen Eingriff in dieses landschaftlich prägende Element bedeuten. Eine fußläufige Verbindung, die gleichzeitig auch als Radweg dient ist bereits durch das angrenzende südliche Baugebiet vorhanden. Neben der bereits ausgeführten Vernetzung in die bestehende Erschließungsstruktur des Ortes und damit die Erreichbarkeit aller zentralen öffentlichen Einrichtungen bedeutet diese fußläufige Verbindung gleichzeitig eine Vernetzung der beiden Wohngebiete im Westen mit der nun vorgesehenen Wohngebietserweiterung im Norden.

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 und Westen der Umgebungsbebauung und führt so auch die generellen Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen nördlichen Gesamtbereich vom Ortsteil 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 Stö-

rung 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 jeweils in den Grünraum des Tobelbaches vernetzt sind. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude. Diese günstige Konstellation wird unterstützt durch die leichte Südosthanglage. Die landschaftliche Grünzäsur des Tobelbereiches mit dem dort herangewachsenen Baumbestand wird durch den im Planteil eingetragenen „Waldabstand“ Rechnung getragen.
Entlang der Gemeindeverbindungsstraße soll in Verbindung mit einer evtl. partiellen öffentlichen Parkierung eine Einbindung des Wohngebietes nach Osten durch eine lockere Baumreihe als Alleebäume erreicht werden.

12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen:

Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal im Süden, begünstigt durch die leichte Hanglage, 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 mit Ableitung in den vorhandenen Vorfluter des Tobelbaches.

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 Ingoldingen in diesem nördlichen 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 Land-

Bereits parallel zur Planung wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zur Prüfung der Umweltbelange nach §1

schaft mit Ausgleichs-bilanzierung:	Abs. 6 Nr.7 und § 1a Abs. 2 BauGB erarbeitet. Der Bericht ist Bestandteil der Begründung und inhaltlich wird deshalb auf diesen verwiesen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass trotz der Minimierung und Vermeidung von Eingriffen der Eingriff durch die Bebauung im Gebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Ein weiterer Ausgleich durch eine Maßnahme außerhalb des Planungsbereiches ist erforderlich. Die Ableitung der Oberflächenwasser im Trennsystem in den westlich gelegenen Tobel 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. 1,7 ha.
17. Kosten:	Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die Steige 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 und westlich vorhandene Umgebungsbebauung begründet und festgesetzt.

Aufgrund der leichten Hangsituation werden die Stützmauern, notwendig überwiegend nur für Lichtschächte der Untergeschosse und für Terrassenausbildungen 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 24.02.2024
zuletzt geändert:

.....
Bürgermeister Jürgen Schell

Aufgestellt:
Altshausen, den 24.02.2024
zuletzt geändert: 17.10.2024

.....
Roland Groß