

# Bebauungsplan “Zinsäcker“ in Vilsingen, Gemeinde Inzigkofen

## 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 Südosten des Siedlungsgebietes von Vilsingen. 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:<br/>gemäß Planeintrag</p> <p>Im Westen<br/>durch das bestehende Wohngebiet mit seinen bebauten Einzelparzellen.</p> <p>Im Norden<br/>durch die bebaute Parzelle 203/4, 202/1, 202/2 und 203/3. Für den Anschluss an die B313, die Sigmaringer Straße wird hierfür ein Teilbereich der dortigen Straßenflächen mit einbezogen.</p> <p>Im Osten<br/>werden Teilflächen der Parzellen 438/3, 438/4 sowie die Parzelle 438/5 vollständig mit einbezogen. Der Wassergraben Nr. 199/4 wird vollständig mit einbezogen.</p> <p>Im Süden<br/>durch die Parzelle 439/1 und 199/1.<br/>Sowie den Feldweg 441/3.</p> |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation    | Der Planungsbereich liegt im Südosten des Siedlungskörpers von Vilsingen und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Osten und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Westen und Norden schließt unmittelbar Wohnbebauung an. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet als weitgehend nahezu ebenes Gelände.  |
| 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 Beb.-Plan Aufstellung | <p>Die Gemeinde Inzigkofen hat in ihrem Ortsteil Vilsingen bedingt durch die städtebaulichen und landschaftlichen Rahmenbedingungen sowie durch die querende Bundesstraße B313 nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Im Westen der Ortslage bestimmt die heutige und zukünftige gewerbliche Nutzung die Zielsetzung im Sinne einer gewerblichen Nutzung. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung nach Südosten ist aus städtebaulicher Sicht konfliktfrei.</p> <p>Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale im Ortsteil Vilsingen sind für eine</p>                      |

angemessene Weiterentwicklung und dem bestehenden dringenden Bedarf der Gemeinde im Ortsteil Vilsingen nicht ausreichend.

Die Nutzung innerörtlicher Baupotentiale wurde intensiv und aktiv geprüft. Trotz intensiver Beratung im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) sind nur vereinzelt Umnutzungen in Sicht bzw. bereits umgesetzt. Die Intensität und Lage der landwirtschaftlichen und gewerblichen 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 Bebauungsfläche in einem Schritt zu erschließen und schrittweise 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 südöstlichen Teilbereichs des Ortsteils Vilsingen arrondiert und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung gesichert und vorbereitet.

Die vorgesehene Wohnbaufläche ist im Hinblick auf die Integration ins Orts- und Landschaftsbild uneingeschränkt vertretbar und vermeidet Konfliktsituationen zum Gewerbe wie auch der Landwirtschaft.

Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der im Westen angrenzenden Wohnbebauung ein Allgemeines Wohngebiet vorgesehen. Im Hinblick auf die besondere Lage am Ortsrand, die besondere Erschließungssituation werden Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltung und Tankstellen im Hinblick auf ihr mögliches Störpotential als Nutzungen ausgeschlossen.

Um den besonderen Bedarf an Wohnbaufläche und die Wohnnutzung zu sichern, werden flächenintensive Betriebe und Anlagen für Verwaltungen im Sinne des § 4 (3) BauNVO 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 Durchfahrungs-möglichkeiten. Mit dem geplanten Anschluss im Nordosten an die Bundesstraße B313 werden andere Siedlungsbe-reiche nicht belastet.

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

Das Verkehrserschließungskonzept sieht die Anbindung der

geplanten Bebauung an die bestehende Erschließungsstruktur der westlichen Wohnbebauung vor. Hieraus ergibt sich eine klar strukturierte, vernetzte Gesamterschließung ohne Sackgassenbildungen. Im Hinblick auf eine mögliche spätere weitere Erweiterung nach Süden und Norden werden die Straßen jeweils bis ans jeweilige Ende des geplanten Baugebietes 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 bisher im Westen durch die Eichgasse angebunden und neu über die Bundesstraße B313 ans überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes wird als vernetzte Struktur mit einer Schleife als Durchfahrungsmöglichkeit 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 Westen der Umgebungsbebauung und führt so auch die generellen Zielsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes für diesen südlichen Gesamtbereich vom Ortsteils Vilsingen 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 im Sinne des § 4(3) BauNVO 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. Dies ermöglicht im Hinblick auf die Besonnung südorientierte optimale Belichtungsverhältnisse für die Gebäude und für die zugehörigen Freiräume der Wohngebäude.
12. Ver- und Entsorgungs- Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich

- einrichtungen: kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Durch diese Anbindung ans Kanalnetz wird das Schmutzwasser in die Kläranlage der Gemeinde Inzigkofen 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 im Südosten des Planungsgebiets.
- 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 Vilsingen in diesem südöstlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.
- Konfliktsituationen zum Gewerbe und Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Abstand zur Bundesstraße ist so groß, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu befürchten und damit zu berücksichtigen sind.
- Durch die Ortsrandlage 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.
- Die Ableitung der Oberflächenwasser im Trennsystem in die Versickerungsflächen 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. 3,7 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 0,98 ha. Die maximal nach §13b BauGB zulässige Grundfläche vom 1 ha wird damit unterschritten.
17. Kosten: Aufgrund des zu erwartenden Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die beiden Straßenanschlussmöglichkeiten im Westen, 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 geplanten Straßenraumgestaltung / Straßenführung 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 Verengungen 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:  
Inzigkofen, den 06.06.2019

Aufgestellt:  
Altshausen, den 06.06.2019  
zuletzt geändert:



.....  
Bürgermeister Bernd Gombold

.....  
Roland Groß