

Bebauungsplan “Zum Berg“ in Engelswies, 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 Norden des Siedlungsgebietes von Engelswies. Das Gebiet schließt im Westen an ein bestehendes Wohngebiet direkt an und führt diese Bebauung weiter. Im Süden grenzt das Plangebiet an die historische Ortslage direkt an.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Im Westen
durch die Parzelle 545, sowie die nördliche Verlängerung der Altbergstraße. Außerdem durch die Parzelle 548/3.

Im Norden
durch den nördlichen Teil der Parzelle 535.

Im Osten
durch die Parzellen 555, 554 und den östlichen Teilbereich der Parzelle 27/2.

Im Süden
durch die bestehende Bebauung der historischen Ortslage.

3. Räumliche und strukturelle Situation

Der Planungsbereich liegt im Norden des Siedlungskörpers von Engelswies und führt die bestehende Bebauung in diesem Teilbereich weiter. Der Umgebungsbereich wird im Norden und Osten durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Im Westen schließt unmittelbar Wohnbebauung an, im Süden dörfliche Mischnutzung. Das Gebiet ist insgesamt gekennzeichnet als Südhang.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse:

Das Gebiet ist weitgehend im Gemeindebesitz. Eine kleine Teilfläche ist privat sowie eine größere Teilfläche in kirchlichem Eigentum.

5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben:

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im vorgesehenen Planungsgebiet keine Wohnbebauung aus.

6. Notwendigkeit der Bebauungsplan Aufstellung

Die Gemeinde Inzigkofen hat in ihrem Ortsteil Engelswies bedingt durch die städtebaulichen und naturräumlichen Rahmenbedingungen sowie durch die Gewerbegebiete im Nordwesten und Osten und die landwirtschaftlichen Hofstellen in der Ortslage nur beschränkte Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Wohnbebauung. Die vorgesehene Wohnbauentwicklung nach Norden ist aus städtebaulicher Sicht konfliktfrei. Die alternativ mögliche Entwicklung nach Süden könnte mit der geplanten Umgehung der Bundesstraße B313 bezüglich des Schalls Probleme bereiten.

Die derzeit in der historischen Ortslage durch Umnutzung oder Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebsflächen frei werdende Wohnbaupotentiale im Ortsteil Engelswies 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 vereinzelt Umnutzungen in Sicht. Die Intensität und Lage der landwirtschaftlichen Betriebe in der Ortslage lassen bisher 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 nördlichen Teilbereichs des Ortsteils Engelswies 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 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 Durchfahrsmöglichkeiten.

Durch die Freigabe der Gebäudestellung und durch die Art der Erschließungsstruktur im Zusammenwirken mit der Südhanglage ist eine passive Nutzung der Sonnenenergie durch eine Südausrichtung der Gebäude optimal 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 Osten wird die nördliche Straße

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 weitgehend im Besitz der Gemeinde, eine kleinere Teilfläche **im Privatbesitz und eine weitere Teilfläche** in kirchlichem Besitz.
9. Erschließung: Der Planungsbereich ist bisher nur als Feldwegenetz erschlossen. Die Planung sieht die Anbindung direkt an die Wohnsammelstraße im Westen mit unmittelbarer Anbindung in die historische Ortslage vor. Die Anbindung ans überörtliche Verkehrsnetz der Kreisstraße K8217 ist damit ebenfalls gegeben. Die innere Erschließung des vorgesehenen Baugebietes wird als vernetzte Struktur mit einer Schleife als Durchfahrungsöglichkeit 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 nördlichen Gesamtbereich vom Ortsteils Engelswies 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 aneinander stoßenden 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. Als Besonderheit für dieses geplante Baugebiet wird die südliche Talau mit einbezogen.
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 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.

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 Engelswies in diesem nördlichen Siedlungsteil konsequent entsprechend der städtebaulichen Gesamtzielsetzung im Flächennutzungsplan weiter.

Konfliktsituationen zum Gewerbe und Landwirtschaft sind nicht zu befürchten. Der Abstand zur Kreisstraße 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 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. 3 ha.

Die zulässige Grundfläche beträgt ca. 0,86 ha. Die maximal nach §13b BauGB zulässige Grundfläche vom 1 ha wird damit deutlich unterschritten.

17. Kosten:

Aufgrund des zu erwartenden guten Baugrundes und der bereits vorhandenen günstigen Erschließungsmöglichkeit über die beiden Straßenanschlussmöglichkeiten im Norden, 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 Hangneigung und damit der Exposition der Bebauung 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 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:

Aufgestellt:

Altshausen, den 06.06.2019

geändert: 14.11.2019

zuletzt geändert: 13.02.2020

.....
Bürgermeister Bernd Gombold

.....
Roland Groß