

Einbeziehungssatzung “Gensenweiler” in Gensenweiler 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

- | | |
|--|--|
| 1. Allgemeines | Die in der Einbeziehungssatzung abgegrenzte Fläche umfasst im Osten von Gensenweiler einen bisher unbebauten Außenbereich. |
| 2. Räumlicher Geltungsbereich | <p>Der räumliche Geltungsbereich für die Einbeziehungssatzung ist gemäß Planeintrag im zeichnerischen Teil abgegrenzt:</p> <p>Das Flurstück Nr. 1/3 wird nur in einem Teilbereich einbezogen.</p> |
| 3. Räumliche und strukturelle Situation | Der Planungsbereich liegt am Ostrand von Gensenweiler. Westlich grenzen Wohnteile der landwirtschaftlichen Hofstellen an. |
| 4. Bestehende Rechtsverhältnisse: | Für den Planungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan und damit keine rechtskräftige planungsrechtliche Festsetzung. |
| 5. Übergeordnete Planungen und Vorhaben: | Der Flächennutzungsplan weist im Planungsgebiet die in der Einbeziehungssatzung vorgesehenen Gebietsfestsetzungen als Mischbaufläche nicht aus. |
| 6. Notwendigkeit der Beb.-Plan Aufstellung | In Gensenweiler besteht Bedarf an Mischbaufläche. In den letzten Jahren hat die Gemeinde Ingoldingen ganz generell alle verfügbaren Innenentwicklungsflächen genutzt. Weiterhin sollen im Rahmen des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum zukünftig alle Möglichkeiten zur Umnutzung und Baulückenschließung genutzt werden. Derzeit stehen konkret keine verfügbaren Innengebietsentwicklungsflächen als Baupotenzial in Gensenweiler zur Verfügung. Die Gemeinde kann derzeit für Bauinteressenten keine Baumöglichkeiten anbieten. Um Abwanderung in andere Gemeinden und der vorhandenen Nachfrage Rechnung zu tragen soll daher diese Mischbaufläche für Einheimische zur Verfügung gestellt werden. |
| 7. Ziele und Zwecke der Planung | <p>Mit der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird die städtebauliche Gesamtentwicklung des östlichen Teilbereichs der bestehenden Bebauung von Gensenweiler in diesem Teilabschnitt sinnvoll abgerundet. Für diesen Teilbereich des Ortes entsteht ein klarer Siedlungs- und Ortsrand in Abstimmung mit den Notwendigkeiten der Landwirtschaft abgegrenzt und baulich ausgebildet.</p> <p>Hinsichtlich der Art der Bebauung wird in Fortführung der bisherigen Bebauung ein Dorfgebiet ausgewiesen. Im Hinblick auf die Bebauungsstruktur wird auf Maßstäblichkeit und Gebäudestruktur die bisherige Bebauungsstruktur weitergeführt. Ebenfalls weitergeführt und ergänzt wird die bestehende Erschließungsstruktur der historischen Ortslage.</p> <p>Im Übrigen wird auf die Angriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Büros Pro Grünraum verwiesen.</p> |

- In der Gesamtabwägung ist deshalb die vorgesehene Bebauungsstruktur sachgerecht und der Ortsstruktur angemessen.
8. Eigentumsverhältnisse: Der bisher unbebaute Planungsbereich ist in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.
9. Erschließung: Der Planungsbereich ist noch nicht vollständig erschlossen.
10. Bauliche Nutzungen: Die Festsetzung als Dorfgebiet trägt der vorhandenen Umgebungsbebauung in diesem Teilbereich von Gensenweiler Rechnung.
Mit dieser Ausweisung wird dem gesamtstädttebaulichen Rahmen des südwestlichen Teils von Gensenweiler insgesamt Rechnung getragen.
11. Grün- und Freiflächen: Auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Büros Pro Grünraum wird hier im Einzelnen verwiesen.
12. Ver- und Entsorgungseinrichtungen: Das Schmutzwasser aus dem gesamten Planungsbereich wird kanaltechnisch erfasst und zur Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Riß auf die Kläranlage Warthausen geleitet. Mit der geplanten Bebauung ist die ordnungsgemäße Abwasserreinigung wie auch die Regenwasserbehandlung im Regenüberlaufbecken gewährleistet.
- Der Planungsbereich kann mit Frischwasser und Elektrizität versorgt werden bzw. wird die vorhandene Versorgungsstruktur erweitert und ergänzt.
Die Löschwasserversorgung ist gesichert.
13. Auswirkungen: Die Ausweisung eines Dorfgebietes als Abrundung führt die vorhandene Nutzungsstruktur in diesem Bereich von Gensenweiler weiter.
14. Umweltschutz, Eingriffe in Natur und Landschaft mit Ausgleichsbilanzierung: Umweltbericht und Grünordnungsplan
Hier wird auf den vorliegenden Bericht des Fachplanungsbüros Pro Grünraum verwiesen.
- Allgemeine Zusammenfassung:
Die Einbeziehungssatzung „Gensenweiler“ wird aus der vorhandenen Bebauung- und Erschließungsstruktur der vorhandenen Ortslage heraus entwickelt.
Die vorgesehenen Bauformen entsprechen weitgehend dem vorhandenen Baubestand und sehen eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Neuerschließung wird vermieden und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.
Durch randliche Bepflanzung wird das Baugebiet in die Landschaft eingefügt. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Eingriffsregelung bilanziert und bewertet.
15. Beteiligung der Bürger Sowohl die Bürger wie auch die Träger Öffentlicher Belange

und Träger öffentlicher Belange:

werden angehört. Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte werden im Verlauf des Verfahrens entsprechend den gesetzlichen vorgesehenen Verfahrensschritten und Abwägungen eingearbeitet.

Anerkannt:
Ingoldingen,

24.06.2021



.....
Bürgermeister Jürgen Schell

Aufgestellt:

Altshausen, den 05.11.2020

Zuletzt geändert: 24.06.2021



.....
Dipl. Ing. Roland Groß