

KREIS: LUDWIGSBURG
GEMEINDE: INGERSHEIM
GEMARKUNG: GROSSINGERSHEIM

K M B



BEGRÜNDUNG

ENTWURF

zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

„In den Beeten II“

nach § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB)

Ludwigsburg, den 11.11.2020

Bearbeiter/in: S. Hübner
Projekt: 1919



INHALT:

1.	<i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i>	3
2.	<i>Allgemeines</i>	3
2.1	Anlass und Ziel der Planung	3
2.2	Alternativenprüfung	4
2.3	Landes- und Regionalplanung	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse	5
2.6	Rechtsverfahren	5
2.7	Schutzgebiete	5
3.	<i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i>	5
3.1	Lage des Plangebiets	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	5
3.3	Vorhandene Nutzung	5
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung	5
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	5
4.	<i>Planinhalt</i>	5
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	5
4.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	7
4.5	Nebenanlagen, Garagen	8
4.6	Flächen für den Gemeinbedarf	8
4.7	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	8
4.8	Von Bebauung freizuhaltende Flächen	8
4.9	Verkehrserschließung	8
4.10	Ver- und Entsorgung	9
4.11	Grünflächen	9
4.12	Insektenfreundliche Beleuchtung	9
4.13	Immissionsschutz	9
4.14	Pflanzgebote und Pflanzbindung	9
4.15	Ausgleichsmaßnahmen	10
5.	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	10
6.	<i>Flächenbilanz</i>	11
7.	<i>Gutachterliche Grundlagen zur Planung</i>	12
7.1	Artenschutz	12
7.2	Verkehrsuntersuchung	13
7.3	Schalltechnische Untersuchung	13
8.	<i>Umweltbericht / Umweltprüfung</i>	15
9.	<i>Planverwirklichung</i>	16



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Grundstücke:

- 3726/2, 3727, 3728/1, 3729, 3730, 3731, 3732, 3745, 3733, 3735, 3736, 3737, 3739, 3740, 3741, 3742, 3743, 3744, 3832, 3833, 3834, 3835, 3836, 3837, 3900, 3901, 3902/1, 3902/2, 3903, 3904, 3905, 3906, 3907
- Teilbereiche der Grundstücke 3230, 3606, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751, 3752, 3755, 3771, 3830, 3831, 3230/5

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebietes befinden sich im Westen der Gemeinde Ingersheim. Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um den Bedarf an dringend benötigten Bauplätzen in Ingersheim zu decken, plant die Gemeinde westlich der Besigheimer Straße ein neues Baugebiet auszuweisen, das an die bestehende, südlich gelegene, Bebauung anschließt. Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen sollen Flächen für Gemeinbedarf, zum Bau einer Gemeindehalle mit Spiel-, Sport- und Freiflächen, ausgewiesen werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 5,97 ha, bei einer Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 235 m und einer Ost-West-Ausdehnung von ca. 239 m. Abzüglich der bestehenden Verkehrsflächen und der Fläche, die als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen werden soll, ergibt sich ein Bruttobauland von ca. 4,94 ha, wovon ca. 3,71 ha als neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Gemeinde Ingersheim die Möglichkeit, Bauland für unterschiedliche Wohnformen bereit zu stellen und die damit verbundene Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Region Stuttgart sicher zu stellen.

Im Herbst 2015 wurde für die Gemeinde Ingersheim ein Baulückenkataster erarbeitet, welches alle Bauflächen entsprechend der Nutzungsart kartiert und alle bebaubaren Flächen aufzeigt. Das Baulückenkataster wird fortlaufend aktualisiert, es zeigt aktuell Baulücken mit einer Fläche von 2,58 ha auf, wovon nach der Befragung der Grundstückseigentümer allerdings kaum Flächen für eine mittel- bis langfristige Aktivierung zur Verfügung stehen. Demnach ergibt sich bis zum Jahr 2035 eine aktivierbare Gesamtfläche von 0,64 ha (entspricht 25 % der bestehenden Baulücken).

Die Gemeinde setzte in den vergangenen Jahren sehr stark auf die Innenentwicklung. Erreicht wurde dies u.a. durch intensive Einzelgespräche mit den jeweiligen Grundstückseigentümern, durch das Aufstellen von neuen Bebauungsplänen in Bestandsgebieten, durch die kommunale Unterstützung bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen in Bestandsgebieten und den Verzicht auf neue Wohngebietsausweisungen an den Ortsrändern.

So konnten in den vergangenen Jahren zahlreiche Baulückenschließungen (u.a. Kappellenweg, Tiefengasse, Karlstraße) und Nachverdichtungsprojekte (u.a. Marktstraße, Seestraße, Wilhelmstraße, Friedrichstraße, Forststraße) mit Hilfe der Gemeinde umgesetzt werden.

Seit Februar 2016 wird die Nachfrage nach Bauplätzen dokumentiert. Bislang ist von 104 Familien (33 aus Ingersheim) eine Anfrage zu verzeichnen. Die hohe Anfrage ortsfremder Bauwilligen zeigt, dass Ingersheim in der Region einen sehr attraktiven Wohnstandort darstellt. Das Baulückenkataster wird laufend aktualisiert.



Auch aufgrund der Nähe (weniger als 5 km) zu dem Mittelzentrum Bietigheim und der Nähe zu Freiberg gilt Ingersheim als attraktiver Wohnstandort. Die Bahnhöfe in Bietigheim und Freiberg sind zu den Hauptverkehrszeiten (6-10 Uhr und 16-20 Uhr) mit dem Bus im 30- bzw. 15-Minuten-takt in unter 15 Minuten zu erreichen, was auch eine schnelle Verbindung nach Ludwigsburg und das Oberzentrum Stuttgart ermöglicht. Auch mit dem Fahrrad ist der Bahnhof in Bietigheim-Bissingen in nur 15 Minuten erreichbar, von dort aus gibt es sehr gute Anbindungen in die Region Stuttgart, in Richtung Heilbronn als auch in Richtung Karlsruhe und jeweils darüber hinaus.

Hinzu kommt, dass in Ingersheim ein regionaler Gewerbeschwerpunkt mit einer Gesamtfläche von etwa 17 ha mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen entwickelt wird. Zur Verkehrsvermeidung sollte daher auch neuer Wohnraum, in fußläufiger Nähe zu den künftigen Arbeitsplätzen geschaffen werden.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche würde zu einem späteren Zeitpunkt für die Gemeinde Ingersheim die Möglichkeit zum Bau einer Mehrzweckhalle mit Freiflächen für Spiel und Sport, insbesondere auch für den Schulsport, bestehen, weswegen eine fußläufige Erreichbarkeit für die Schüler bestehen muss. Dies begründet die Ausweisung des Gebietes an dieser Stelle zusätzlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie dessen Festsetzungen entsprechen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, welche soziale, wirtschaftliche und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Die ausführliche Bedarfsermittlung sowie -begründung ist der parallel stattfindenden FNP Änderung (11. Änderung der 1. Fortschreibung) zu entnehmen.

2.2 Alternativenprüfung

Aufgrund der allgemeinen Flächenknappheit im Innenbereich stellt auch die Ausweisung von Flächen an anderer Stelle keine Alternative dar, da sich auch mögliche Alternativflächen im Außenbereich befinden würden. Das Gebiet „In den Beeten II“ bietet sich dabei vorrangig zur Entwicklung an, da dieses städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung der Bestandsbebauung darstellt und kurze Wege zu den Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche etc.) in Großingersheim aufweist. Eine alternative Bebauung wäre nur am südlichen oder nördlichen Ortsrand möglich. Die infrage kommenden Standorte wären allerdings deutlich weniger gut erschlossen und hätte zudem einen eher langgezogenen, als kompakten Ort zur Folge.¹

2.3 Landes- und Regionalplanung

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Ingersheim beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Im Regionalplan ist das Plangebiet, angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet, als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung / Änderungen (genehmigt am 10.12.2003) der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen / Ingersheim / Tamm ist der Bereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wird im Parallelverfahren geändert.

¹ Auszug aus der Begründung der 11. Änderung der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes



2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.6 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

2.7 Schutzgebiete

Im Norden des Plangebietes ragt das Landschaftsschutzgebiet (Nr. 1.18.062) „Enztal zwischen Bietigheim und Besigheim mit Rossert, Brachberg, Abendberg und Hirschberg sowie Galgenfeld, Forst und Brandholz mit Umgebung“ in den Planbereich. Hiervon betroffen ist lediglich das Flurstück 3726/2.

Vom Landratsamt Ludwigsburg wurde am 08.06.2020 die Erlaubnis zum Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet erteilt.

3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Westen von Ingersheim. Es grenzt im Osten an die Besigheimer Straße. Im Süden befinden sich allgemeine Wohnbauflächen. Im Norden und Westen bildet das Gebiet den zukünftigen Ortsrand von Ingersheim.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Bei dem Großteil handelt es sich um Ackerbauflächen. Im Zentrum des Plangebietes befinden sich zudem Streuobstwiesen, welche zusätzlich als Kleingärten genutzt werden.

3.4 Vorhandene Verkehrserschließung

Die Besigheimer Straße am östlichen Geltungsbereich bindet das Gelände an das örtliche und überörtliche Straßennetz an.

3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Alle die zur Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendigen Leitungs- und Medientrassen sind in den angrenzenden öffentlichen Flächen vorhanden.

4. PLANINHALT

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Wohnbebauung zu schaffen, die sich in die angrenzende Landschaft einfügt und einen bestmöglichen Übergang zwischen der freien Landschaft und den bereits bebauten Ortslagen im Süden und Osten des Plangebietes bildet.



Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten. Vorgesehen sind: Flächen für Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Die Planung berücksichtigt dabei die Anforderungen und Vorgaben des Regionalplans bzgl. der geforderten Wohndichte. Dabei soll bei der weiteren Planung neben diesen raumordnerischen Vorgaben auch eine bedarfsorientierte Mischung unterschiedlichster Wohnformen angeboten werden. Die städtebauliche Anordnung der verschiedenen Bauformen wird dabei durch die Ortsrandlage im Nordwesten der Gemeinde Ingersheim geprägt. Vorhandene städtebauliche Strukturen bilden dabei die Grundlage sowohl für die Höhen, als auch Längenenwicklung der Gebäude.

Neben der Ausweisung von allgemeinen Wohnbauflächen beinhaltet das Planungskonzept die Festsetzung von Flächen für Gemeinbedarf. Im Bereich dieser Flächenausweisungen beabsichtigt die Gemeinde Ingersheim die Grundlagen zum Bau einer Mehrzweckhalle mit Freiflächen für Spiel und Sport, insbesondere auch für den Schulsport, zu schaffen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Festsetzungen des Flächennutzungsplans wird das Gebiet als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Neben Wohngebäuden sind nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Um für das Wohnen möglicherweise störende Nutzungen auszuschließen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Diese Nutzungen sind aufgrund der verursachenden erhöhten Zu- und Abfahrtsverkehr sowie des erhöhten Lärmpegels mit der Hauptnutzung „Wohnen“ nicht verträglich. Somit ist sichergestellt, dass der Schwerpunkt der Entwicklung auf der Schaffung von Wohnraum liegt.

Aufgrund dessen und aufgrund der Geruchsbelästigung sind auch die Ausnahmen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Eine Begrenzung der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude erfolgt über die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche sowie der Festsetzung der Grundflächenzahl. Im Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen, die für das Plangebiet über maximale Trauf- und Firsthöhen in m über einer Bezugshöhe festgesetzt werden, bestimmt.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da über die Festsetzung der Grundfläche sowie vor allem über die Reglementierung der Gebäudehöhen die Kubatur der Bebauung hinreichend begrenzt wird.

4.3.1 Grundflächenzahl

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO.

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,8 ist nur für bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) zulässig. Dies soll gewährleisten, dass gerade bei der Mehrfamilienhausbebauung ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können. Die Überschreitung ist aufgrund der Sicherstellung der Erdüberdeckung und Bepflanzung angemessen.



4.3.2 Höhe baulicher Anlagen und Zahl der Vollgeschosse

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Die eingetragenen Bezugshöhen orientieren sich an den festzusetzenden Straßenhöhen sowie der vorhandenen Topografie. Somit wird sichergestellt, dass eine eindeutige Festsetzung zur Höhenentwicklung der einzelnen Bauformen, unter Berücksichtigung der Topografie und der Straßenhöhen, erfolgt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Form von festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen bestimmt. Für die einzelnen Bauformen gelten unterschiedliche Gebäudehöhen bzw. unterschiedliche Trauf- und Firsthöhen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird in Abhängigkeit der Dachform festgesetzt. So wird sichergestellt, dass auch bei der Errichtung von unterschiedlichen Dachformen ein ansprechendes Gesamtbild entsteht. Um zu verhindern, dass zu massive Baukörper entstehen, wird die Zahl der Vollgeschosse begrenzt. In den Bereichen A bis D findet eine einheitliche Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse statt. Im Bereich E wird eine Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Allerdings ist auch hier die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass das oberste Geschoss zurückgesetzt wird. Im Bereich F wird die zulässige Gebäudehöhe auf 12,5 m erhöht. Zulässig sind hier drei Vollgeschosse. An dieser Stelle kann also ein dreigeschossiger Baukörper mit zurückgesetztem Dachgeschoss entstehen. Da sich eine niedrigere Bebauung lediglich südlich und westlich dieses Bereichs befindet, wird eine Gebäudehöhe von 12,5 m an dieser Stelle als verträglich eingestuft. Zudem ist durch die westlich angrenzende Verkehrs- bzw. Grünfläche ein zusätzlicher Abstand zur niedrigeren Nachbarbebauung gegeben. Nördlich an den Bereich F grenzt die Gemeinbedarfsfläche an, auf der eine Halle mit maximal 9 m Höhe errichtet werden kann. Für diese Nutzung ist eine südlich angrenzende höhere Bebauung nicht störend. Auch zur bestehenden Bebauung im Osten wird ein Abstand von mindestens 33 m eingehalten.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen. Im gesamten Plangebiet sind relativ großzügig bemessene, zusammenhängende Baufenster festgesetzt. Die Baufenster wurden so gestaltet, dass quartiersweise zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen entstehen. Hierdurch können flexible, den jeweiligen Ansprüchen entsprechende Grundstücksaufteilungen angeboten werden.

Im Bereich A und D sind maximal 16 m lange Baukörper, in Form einer abweichenden offenen Bauweise, zulässig. Das Maß von 16 m lässt eine großzügige Einfamilienhausbebauung zu. Bei Doppelhäusern gilt dieses Maß je Grundstück. In diesen Bereichen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

In den Bereichen B und C können neben Einzel- und Doppelhäusern auch Hausgruppen errichtet werden. Daher wird hier eine zulässige Gebäudelänge von 24 m festgesetzt. Zudem sind in diesen Bereichen Hausgruppen, in Form von Kettenhäusern, zulässig. Durch entsprechende Festsetzungen ist es möglich, dass die Zwischenbauten, die die einzelnen Gebäude miteinander verbinden, sowohl als Garage, aber auch als Teil des Wohnhauses ausgeführt werden. Durch das Kettenhaus kann eine Bauform angeboten werden, welche durch den geringen Platzverbrauch deutlich günstiger ist, als ein freistehendes Einfamilienhaus. Dennoch ermöglicht das Kettenhaus, durch die vor- oder zurückverlagerten, untergeordneten Zwischenbauten mehr Individualität und Privatsphäre als z.B. ein Reihnhaus.

Geschosswohnungsbauten sind in den Bereichen E und F zulässig. Hierdurch wird ein breiteres Angebot an unterschiedlichen Wohnformen geschaffen. Durch die Längenbegrenzung auf 28 m wird sichergestellt, dass keine zu langen Baukörper entstehen.

Im Bereich G wird die Gebäudekubatur ausreichend über das ausgewiesene Baufenster begrenzt. Daher ist hier eine offene Bauweise festgesetzt.



Durch die Festlegung der Hauptausrichtung der Gebäude wird sichergestellt, dass ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild entsteht.

4.5 Nebenanlagen, Garagen

4.5.1 Oberirdische Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Um eine gute Erreichbarkeit der Garagen und eine optimale Ausnutzung des Grundstückes zu ermöglichen, sind im Plan im Bereich der privaten Grundstücke Flächen für Garagen (Ga) festgesetzt. Darüber hinaus sind nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um große Stellplatzflächen im rückwärtigen Bereich zu vermeiden, sind Stellplätze nur im direkten Anschluss an befahrbare, öffentliche Verkehrsflächen zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Ausnutzung der Grundstücke sowie die Schaffung ausreichender Stellplatzflächen auf den Privatgrundstücken ermöglicht.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf sind durch die Festlegung großzügiger Stellplatzflächen ausreichend Stellplatzmöglichkeiten vorgesehen.

4.5.2 Tiefgaragen

Mit Blick auf die Schaffung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern werden auch Tiefgaragen zugelassen, die außerhalb der Hochbauten jedoch erdüberdeckt und somit intensiv begrünt werden müssen.

4.5.3 Nebenanlagen

Aufgrund der großzügigen Baufenster sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen, jedoch keine Gebäude, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Um ein einheitliches und ansprechendes Erscheinungsbild zu erzielen, sind diese zur öffentlichen Fläche allerdings einzugrünen.

4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

In Hinblick auf die Errichtung einer Sporthalle sind auf der Gemeinbedarfsfläche sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung zulässig. Unter Berücksichtigung des Schallschutzes ist eine Vereinsgastronomie nicht als Dauerbetrieb und nicht als öffentliche Gaststätte zulässig.

4.7 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Um in den Bereichen A bis D eine Bebauung mit Einfamilien-, Doppel-, Reihen- bzw. Kettenhäusern sicherzustellen, wird die Anzahl der zulässigen Zahl der Wohneinheiten in diesem Bereich auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt.

4.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Um mit baulichen Anlagen einen Mindestabstand von 10 m zur Besigheimer Straße einzuhalten, wird eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Zudem wird im Bereich der südlichen Zufahrt zum Plangebiet das erforderliche Sichtfeld dargestellt.

4.9 Verkehrserschließung

Auf Grund der Größe des neuen Baugebietes sind zwei Anbindepunkte an das örtliche Verkehrsnetz, in dem Fall an die Landesstraße L1113, erforderlich. Der nördliche Anbindepunkt ist in Form eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich zur Forststraße geplant. Durch diese Knotenpunktgestaltung soll eine bestmögliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Ortseingangs- bzw.



Ortsausgangsbereich erfolgen. Die südliche Anbindung ist als Einmündung an die L1113 vorgesehen.

Die im Bebauungsplan als „Straßenverkehrsflächen“ ausgewiesenen Bereiche dienen als Haupterschließung innerhalb des Plangebietes. Aufgrund dessen wird sich entlang dieser Straßenzüge eine Gehwegfläche ausgewiesen. Die weitere Erschließung erfolgt über Ringstraßen welche als Mischverkehrsflächen ausgewiesen sind. Aufgrund der untergeordneten Erschließungsfunktion dieser Straßen wird hier auf die Ausweisung einer separaten Gehwegführung verzichtet.

Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich zwei Stichstraßen, welche durch eine Fußwegeverbindung miteinander verbunden sind. Dieser Fußweg soll ausschließlich durch die Müllabfuhr befahren sein. Somit wird sichergestellt, dass an den Grundstücken an dieser Stelle die Abholung des Abfalls problemlos erfolgen kann.

Von Nord nach Süd verläuft durch das gesamte Gebiet eine Wegeführung, welche eine fußläufige Durchquerung des Gebietes, abgeschottet vom PKW-Verkehr, ermöglicht.

4.10 Ver- und Entsorgung

Da das Müllfahrzeug am Ende der Stichstraße an der südwestlichen Ecke des Plangebietes keine Möglichkeit zum Wenden hat, ist eine Mülleimeraufstellfläche festgelegt, auf der die Anwohner entlang der Stichstraße ihre Müllbehälter am Tag der Leerung aufstellen können.

Zur Sicherung der Stromversorgung (auch im Hinblick auf die Elektromobilität) ist im Bebauungsplan ein Standort für eine Trafostation vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet an eine Nahwärmeversorgung anzuschließen.

4.11 Grünflächen

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung des Erscheinungsbildes werden entlang der von Nord nach Süd verlaufenden Wegeführungen öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zudem dienen diese Grünflächen als Abgrenzung zwischen den öffentlichen Wegen und den privaten Grundstücksflächen.

Um eine Flexibilität bei der Ausgestaltung der Spielplatzfläche beizubehalten, ist die Ausformung der Spielplatzfläche innerhalb der Gemeinbedarfsfläche variabel, die vorgesehene Größe ist allerdings beizubehalten.

4.12 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Tieren wird die Verwendung einer insektenfreundlichen Beleuchtung festgesetzt.

4.13 Immissionsschutz

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist westlich der Fläche für Stellplätze, innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf, eine 2,70 m hohe Lärmschutzwand erforderlich.

4.14 Pflanzgebote und Pflanzbindung

Die Gehölze der Pflanzgebote von Einzelbäumen und von Gehölzpflanzungen sowie die Pflanzbindung dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten und vermindern Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

Zur Gestaltung der öffentlichen Flächen werden im Straßenraum sowie auf den öffentlichen Grünflächen entlang der fußläufigen Wegeverbindung Standorte für Bäume festgesetzt.

Zur inneren Durchgrünung wird pro 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gefordert. Zudem sind 10 % der nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.



Zur äußeren Eingrünung des Plangebiets wird entlang der Nord-, West- und Südgrenze des Plangebiets ein flächiges Pflanzgebot festgesetzt. Die Flächen dieses Pflanzgebots sind mit einer Mindestdichte von 50% zu bepflanzen.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und Begrünung von Tiefgaragen dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrün-ten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas inner-halb des Baugebiets bei. Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert.

Die Festsetzung von Baumpflanzungen auf Stellplatzflächen soll, vor allem im Hinblick auf die Errichtung von Geschosswohnungsbau und der großen Stellplatzflächen auf der Gemeinbedarfs-fläche, verhindern, dass zu großer Stellplatzflächen ohne Durchgrünung entstehen

Durch die Festsetzung einer Pflanzbindung können bestehende, wertvolle Bäume innerhalb des Plangebietes erhalten werden.

Aufgrund der Pflanzgebote und der Pflanzbindung kann das Plangebiet weiterhin etwas zur Frisch-luftentstehung beitragen.

4.15 Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme werden die durch erhebliche Beeinträchtigungen infolge der Planung verursachten Eingriffe, im Sinne des § 15 Abs. 2 und 4 BNatSchG, ausgeglichen.

5. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer har-monischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

5.1.1 Dachform und Dachneigung

Im Bereich A und B sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40°, Zeltdächer und Walmdächer mit einer Neigung von 10° bis 22° sowie 0° bis 10° geneigte Dächer bzw. Flachdächer vorgesehen. Somit ist in diesem Bereich eine Vielfalt an Dachformen zulässig, was zu einer auf-gelockerten Gestaltung beiträgt und eine moderne Bebauung, aber auch eine klassische Sattel-dachbebauung ermöglicht.

In den übrigen Bereichen sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dach-neigung von 0° – 10° zulässig. Diese Dachform ermöglicht die Festsetzung einer Dachbegrünung, wodurch wiederum der Verlust an bestehenden Ackerflächen und Streuobstwiesen teilweise kom-pensiert werden kann. Zudem ermöglicht eine Flachdachbebauung eine moderne Architektur so-wie die bestmögliche Ausnutzung in den oberen Geschossen.

5.1.2 Dacheindeckung und -gestaltung

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zu Dacheindeckungen und zur Fassadengestaltung getroffen.

Die Dachbegrünung von Flachdächern und dient der Durchgrünung und Gestaltung des Gebietes. Durch Wasserrückhaltung und –verdunstung tragen die so begrün-ten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei. Der Ver-lust von Bodenfunktionen wird minimiert.

5.1.3 Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebel

Durch die Festsetzung zu Dachgauben, Zwerch- und Gegengiebeln soll die optimale Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Dachaufbauten in einem übermäßigen Umfang sollen allerdings verhindert werden.



5.1.4 Fassaden

Zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden Festsetzungen zur Fassadenfarbe getroffen.

5.1.5 Gestaltung der Zugänge, Zufahrten und Stellplätze

Für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt werden. Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

5.1.6 Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m erlaubt. Hierdurch soll eine zu starke Eingrenzung der einzelnen Grundstücke verhindert werden.

5.1.7 Abfallbehälter

Um eine optische Einheit zu erzielen sind die Flächen für bewegliche Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken einzuhausen oder einzugrünen.

5.1.8 Nicht bebaute Grundstücksflächen

Die Vorschriften zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen sollen einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebiets leisten.

5.1.9 Werbeanlagen

Aufgrund der Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der ausnahmsweisen Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben werden Regelungen für Werbeanlagen getroffen.

5.1.10 Außenantennen

Aus gestalterischen Gründen ist pro Gebäude nur eine Außenantenne zugelassen.

5.1.11 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum auf ein Mindestmaß zu reduzieren und genügend freie Parkplätze für Besucher im öffentlichen Straßenraum bereit zu stellen, wird entsprechend § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO eine Mindestzahl von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt.

5.1.12 Zisternen

Durch die Anlage von Zisternen soll ein weiterer Beitrag zur Drosselung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses geleistet werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	ca.	5,97 ha	
davon:			
- bestehende Verkehrsflächen incl. Verkehrsgrün	ca.	0,16 ha	
- zusätzl. Flächenbedarf zur Errichtung d. Kreisverkehrs	ca.	0,12 ha	
- Fläche für Gemeinbedarf	ca.	0,75 ha	
Bruttobaufläche	ca.	4,94 ha	100 %

- Verkehrsfläche inkl. Versorgungsfläche + Verkehrsgrün	ca.	0,87 ha	18 %
- landwirtschaftlicher Weg	ca.	0,03 ha	> 1 %
- Öffentliche Grünflächen	ca.	0,33 ha	7 %

Nettobaufläche	ca.	3,71 ha	75%
-----------------------	------------	----------------	------------

7. GUTACHTERLICHE GRUNDLAGEN ZUR PLANUNG

7.1 Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.09.2017 vom Büro Planbar Gütler kommt zu folgendem Fazit:

„Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplans „In den Beeten“ erfolgen Eingriffe in Acker- und Grünlandflächen, Gehölzbestände sowie der Abbruch einer Holzscheune. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen mit erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Schmetterlinge verbunden ist, erfolgte innerhalb des Geltungsbereichs im Juni 2017 eine Erfassung nutzbarer Habitatstrukturen für diese Tiergruppen. Die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien wurden überdies zwischen Mai und August 2017 im Rahmen einer faunistischen Erfassung näher untersucht.

Im Zuge der Habitatstrukturkartierung wurden im Vorhabensbereich für Vögel geeignete Strukturen erfasst und bewertet. Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten finden sich für freibrütende Vogelarten im Geltungsbereich in den zahlreichen Gehölzen. Für gebäudebrütende Vogelarten bestehen potenzielle Fortpflanzungsstätten an einer Scheune und kleineren Schuppen. Höhlenbrütende Vogelarten verlieren zwei nachweislich genutzte Brutplätze in Baumhöhlen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Vorhabensbereich potenziell vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Vogelarten durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. die Einhaltung von Schonzeiten und CEF-Maßnahmen (sechs künstliche Nisthilfen) notwendig. Für die Feldlerche kommt es aufgrund des Ackerverlustes und der Kulissenwirkung der geplanten Neubebauung zu einem Revierverlust. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Feldlerche zu vermeiden, ist die Anlage 0,1 ha großen Buntbrache im räumlich-funktionalen Umfeld zum Geltungsbereichs notwendig.

Fünf Habitatbäume und das Gebäude weisen potenzielle Spaltenquartiere für Fledermäuse auf. Der Geltungsbereich weist zudem nur ein nachrangiges Potenzial als Jagdhabitat für Fledermäuse auf. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der im Vorhabensbereich vorkommenden Fledermausarten durch die geplante Umsetzung des Vorhabens zu vermeiden, sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen, wie z. B. die Einhaltung von Schonzeiten notwendig.

Im Geltungsbereich selber konnten keine Reptilien festgestellt werden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des überplanten Flurstücks Nr. 3726/2 zu den erfassten Zauneidechsen außerhalb des Geltungsbereichs ist eine Betroffenheit der Art in diesem Bereich anzunehmen. Um eine erhebliche Beeinträchtigung der Zauneidechse zu vermeiden, ist die Aufwertung der verbleibenden Fläche des Flurstücks durch die Anlage von Habitatelementen notwendig.

Lediglich an einer Stelle im Untersuchungsgebiet konnten nicht-saure Ampferpflanzen festgestellt werden, die sich als Raupenfraßpflanze für den Großen Feuerfalter eignen. Der Bestand dieser Pflanzen wird jedoch regelmäßig gemäht, sodass ein Vorkommen dieser Falterart im Untersuchungsgebiet unwahrscheinlich erscheint. Aufgrund ihrer Verbreitung sowie der Habitatausstattung und Nutzung des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen sämtlicher nach Anhang IV der FFH-Richtlinie gelisteten Schmetterlingsarten als unwahrscheinlich zu betrachten.



Die Betroffenheit weiterer Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie kann entweder aufgrund der aktuellen Verbreitung dieser Arten oder der vorhandenen Habitatstrukturen im Vorhabensbereich ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans „In den Beeten“ entfallen potenzielle Nistplätze verschiedener frei- und gebäudebrütender Vogelarten, nachweislich genutzte Baumhöhlen höhlenbrütender Vögel und ein Revier der Feldlerche. Zudem entfallen potenzielle Spaltenquartiere für Fledermäuse an Gebäuden und Bäumen sowie Teilbereiche eines potenziellen Zauneidechsenlebensraum. Sofern jedoch diesbezüglich die im vorliegenden Gutachten dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen umgesetzt werden, ist die Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen nach den Erkenntnissen der durchgeführten Untersuchung zunächst nicht geeignet Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG zu verletzen und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig.“

(Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro Planbar Gütler GmbH vom 29. September 2017 wird verwiesen.)

7.2 Verkehrsuntersuchung

Die Verkehrsuntersuchung vom 11.08.2017 von BS Ingenieure kommt zu folgendem Fazit:

„Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Bebauungsplangebietes „In den Beeten II“ in der Gemeinde Ingersheim wurden Verkehrserhebungen durchgeführt. Daraufhin wurde das Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebiets und der Mehrzweckhalle mit Parkierungsanlage bestimmt und auf das angrenzende Straßennetz verteilt.

Folgende Feststellungen können getroffen werden:

- Für das geplante Wohngebiet „In den Beeten II“ mit ca. 155 Wohneinheiten ermittelt sich ein Fahrtenaufkommen von ca.810 Kfz/24 h. Für die ebenfalls im Bebauungsplangebiet geplante Mehrzweckhalle mit Kleinspielfeld und Parkierungsanlage ergibt sich ein durchschnittliches Fahrtenaufkommen an Werktagen von ca. 200 Kfz/24 h.
- Die Erschließungsknotenpunkte entlang der Landesstraße L 1113 (Besigheimer Straße) können den zusätzlichen Verkehr aus dem Bebauungsplangebiet „In den Beeten II“ mit einer guten bis sehr guten Verkehrsqualität bewältigen.
- Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bebauungsplangebietes „In den Beeten II“ kann für das angrenzende Straßennetz, insbesondere für die Forststraße, als verträglich beurteilt werden. Die in der RASSt 06 angegebenen Orientierungswerte für Sammelstraßen und örtliche Einfahrtstraßen werden deutlich unterschritten.“

(Auf die Verkehrsuntersuchung von BS Ingenieure vom 11. August 2017 wird verwiesen.)

7.3 Schalltechnische Untersuchung

Die schalltechnische Untersuchung vom 15.08.2017 von BS Ingenieure kommt zu folgendem Fazit:

„Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Neubau von Wohngebäuden (Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser) geplant. Weiterhin sind im Nordosten des Plangebiets der Bau einer Mehrzweckhalle und eines Kleinspielfeldes sowie der Bau eines Parkplatzes mit 118 Stellplätzen vorgesehen. Im Osten des Plangebiets verläuft die L 1113 (Besigheimer Straße) mit einer Verkehrsbelastung von ca. 8.600 Kfz pro Tag.

Die erforderlichen schalltechnischen Berechnungen beinhalten die Ermittlung der Geräuscheinwirkungen auf die Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Untersuchungsgebietes durch den Sportbetrieb des Kleinspielfeldes sowie durch die Nutzung der Mehrzweckhalle und des



Parkplatzes. Des Weiteren wird der Straßenverkehrslärm der Besigheimer Straße auf die geplante Bebauung untersucht.

Die von der Besigheimer Straße verursachten Immissionen sind auf der Grundlage der DIN 18005 - 1 zu bestimmen und zu beurteilen. Für die Beurteilung der Immissionen, die durch die Nutzung des Kleinspielfelds entstehen, ist die 18. BIm-SchV - Sportanlagenlärmenschutzverordnung inklusive der Zweiten Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmenschutzverordnung maßgebend. Die Immissionen, welche durch die Nutzung der Mehrzweckhalle und das Befahren des Parkplatzes auftreten, werden nach der TA Lärm bewertet.

Bei Überschreitungen der schalltechnischen Anforderungen ist ein ausreichender Schallschutz zu konzipieren.

Ergebnisse Straßenverkehrsgeräusche

Durch die Emissionen der Besigheimer Straße werden die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005 an den Plangebäuden um bis zu 7,3 dB(A) im Zeitbereich tags und bis zu 8,3 dB(A) im Zeitbereich nachts überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind zu prüfen.

Eine aktive Lärmschutzvariante mit je einer Lärmschutzwand nördlich und südlich der südlichen Erschließungsstraße mit einer Höhe von 2,5 m (77 m bzw. 54 m Länge) entlang der Besigheimer Straße wurde untersucht. Eine geschlossene Lärmschutzwand ist aufgrund der Lage der südlichen Erschließungsstraße nicht möglich.

Die Ergebnisse der Berechnung des Straßenverkehrs mit den Lärmschutzwänden zeigen, dass es weiterhin zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt. Auch an den Erdgeschossen der Gebäude 16-18 werden die OW weiterhin überschritten. Ursache dafür ist die aufgrund der südlichen Erschließungsstraße nicht durchgängige Lärmschutzwand. Infolge des geringen Nutzens einer solchen Wand (weiterhin Überschreitungen der Orientierungswerte selbst in den Erdgeschossen) und der hohen Kosten (ca. 350 €/m² Lärmschutzwand), kommt aus unserer Sicht eine solche Lärmschutzwand nicht in Betracht.

Zur Bemessung des passiven Schallschutzes wird die DIN 4109 herangezogen. Der Schutz der Innenwohnbereiche ist bei Wohnnutzung ab Lärmpegelbereich III nachweislich.

An den Ostfassaden der Plangebäude wurde maximal der LPB IV ermittelt. An den Nord- und Südfassaden wird der LPB III erreicht.

Ergebnisse Sportanlagenlärmenschutzverordnung

Für das Kleinspielfeld werden die Richtwerte der 18. BImSchV sowohl für einen Werktag als auch für einen Sonntag in der morgendlichen Ruhezeit überschritten. In den übrigen Zeitbereichen werden die Richtwerte eingehalten. Um die Anforderungen der 18. BImSchV zu erfüllen, muss die Nutzungszeit des Kleinspielfelds werktags auf 08 - 22 Uhr und sonntags auf 09 - 22 Uhr eingeschränkt werden.

Ergebnisse Geräusche Mehrzweckhalle und Parkplätze

Regelbetrieb

Die Richtwerte der TA Lärm von 55/40 dB(A) tags/nachts werden im Zeitbereich nachts an den Immissionsorten 2 - 6 um bis zu 3,8 dB(A) überschritten. Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist westlich des Parkplatzes „Süd“ eine 2,70 m hohe Lärmschutzwand (OK = 231,2 m, Länge 40 m) erforderlich. Mit dieser Lärmschutzwand sind die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten.

Seltene Ereignisse

Da in der geplanten Mehrzweckhalle laut Auskunft des Auftraggebers maximal 10 größere Veranstaltungen im Kalenderjahr stattfinden, kann die Beurteilung nach seltenen Ereignissen der TA Lärm erfolgen.



Die Ergebnisse zeigen, dass die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete sowohl für Werktag als auch für Sonn- und Feiertage in beiden Zeitbereichen an allen Immissionsorten deutlich eingehalten sind.

Spitzenpegel

Der Spitzenpegel überschreitet den zulässigen Richtwert im Zeitbereich nachts an den Immissionsorten 2 – 7 sowohl an Werk- als auch an Sonn- und Feiertagen. Verursacht werden diese Überschreitungen durch das Türenschießen der Pkw auf dem Parkplatz.

Die Gutachter weisen darauf hin, dass diese Überschreitungen nur bei einem sehr lauten Türenschießen auftreten, das nicht dem üblichen Schließgeräusch entspricht. Das heißt, dass ein derartiger Spitzenpegel nicht fahrzeugtechnisch, sondern verhaltensbedingt ist. Ein solches Verhalten ist in diesem Fall bereits durch die örtliche Polizeiverordnung untersagt und unterliegt somit dem Ordnungsrecht. Wir sind daher der Auffassung, dass immissionsschutzrechtliche Auflagen zur Verhinderung des nächtlichen Türenschießens unverhältnismäßig sind.

Gewerblich bedingter Verkehr auf öffentlicher Straße

Die Überprüfung des gewerblich bedingten Verkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen nach TA Lärm ergab, dass keine Minderungsmaßnahmen vorzusehen sind.“

(Auf die Schalltechnische Untersuchung von BS Ingenieure vom 15. August 2017 wird verwiesen.)

8. UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Der Umweltbericht vom 11.11.2020 vom Büro KMB kommt zu folgender Zusammenfassung:

„Das Untersuchungsgebiet des Umweltberichts umfasst eine Fläche von ca. 7 ha. Die bestehende Höhenlage befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 225 - 235 m ü.NN.

Eine faunistische Untersuchung wurde vom Büro Planbar Gühler GmbH im September 2017 durchgeführt. Im Plangebiet wurden Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse sowie Kartierungen potenzieller Habitatstrukturen und Lebensräume verschiedener artenschutzrechtlich relevanter Tiergruppen im Untersuchungsgebiet durchgeführt. Die Durchführung des Vorhabens führt unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen (Baufeldräumung/ Buntbrache/ Eidechsenhabitat/ Ersatzpflanzungen) zu keinen Verbotsbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet „In den Beeten II“ ergeben sich bei folgenden Schutzgütern:

- Boden
- Flora/ Fauna

Im B-Plangebiet entsteht für **das Schutzgut Boden** ein Defizit von 127.109 BWE (Bodenwert-einheiten). Eine Bodenwerteinheit entspricht 4 Ökopunkten. Es entsteht also ein Defizit von

- 127.109 BWE * 4 = - **508.436 ÖP**

Die **Dachbegrünung** und die **Überdeckung der baulichen Anlagen** als Minimierungsmaßnahmen führen zu einem Gewinn von **16.552 ÖP** und **20.640 ÖP**.

Für das **Schutzgut Flora/ Fauna/ Biotopstrukturen** führt die Umsetzung der Planung zu einem Defizit von 131.150 Biotopwertpunkten = **131.150 Ökopunkten**.

Insgesamt verbleibt innerhalb des Plangebiets ein Defizit von

- 508.436 ÖP + 16.552 ÖP + 20.640 ÖP - 131.150 ÖP = - **602.394 ÖP**



*Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Kapitel 7 (Buntbrache/ Streuobstwiesen/ Trockenmauern) kann das Defizit auf 429.287 ÖP verringert werden.
Der noch verbleibende Eingriff wird über Ökokontomaßnahmen des Hofgut Link eingekauft.“*

(Auf den Umweltbericht vom Büro KMB vom 11.November 2020 wird verwiesen.)

9. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren in den Jahren 2017-2021 durchzuführen.

