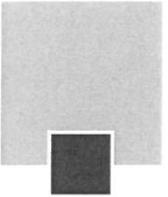


KREIS: LUDWIGSBURG
STADT: INGERSHEIM
GEMARKUNG: GROSSINGERSHEIM

K M B



ERLÄUTERUNG

zum Aufstellungsbeschluss für
das Bebauungsplanverfahren

„In den Beeten II“

Ludwigsburg, den 17.01.2017

Bearbeiter/in: U.Müller



INHALT:

1. Abgrenzung des räumlichen Planungsbereichs	3
2. Allgemeines.....	3
2.1 Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.2 Landes- und Regionalplanung.....	3
2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	3
2.5 Rechtsverfahren	3
2.6 Schutzgebiete	3
3. Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation.....	4
3.1 Lage des Plangebiets	4
3.2 Eigentumsverhältnisse.....	4
3.3 Vorhandene Nutzung.....	4
3.4 Vorhandene Verkehrserschließung	4
3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen	4
4. Planinhalt.....	4
4.1 Städtebauliche Zielsetzung	4
4.2 Verkehrserschließung.....	5
4.3 Ver- und Entsorgung.....	5
4.4 Grünplanung	5
5. Flächenbilanz	5



1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN PLANUNGSBEREICHS**

Der räumliche Planungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 3726/2 und Teile der Flurstücke 3752 und 3727.
- Im Osten durch die bestehende Straße auf dem Flurstück 3230.
- Im Süden durch den vorhandenen Feldweg auf dem Flurstück 3838.
- Und im Westen durch das Flurstück 3831 und Teile der Flurstücke 3771, 3746, 3747, 3748, 3749, 3750, 3751 und 3752.

Maßgeblich für die Gebietsabgrenzung ist die zeichnerische Darstellung im Planteil.

2. **ALLGEMEINES**

2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

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 im Baugebiet ausgewiesen werden.

2.2 **Landes- und Regionalplanung**

Im derzeit gültigen Regionalplan (Fortschreibung vom 22.07.2009, rechtsverbindlich am 12.11.2010) ist Ingersheim beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen. Das Plangebiet ist im Regionalplan als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Angrenzend an die bestehende Siedlungsfläche Wohn- und Mischgebiet. Weitere angrenzende Festsetzungen sind ein regionaler Grünzug, ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege, ein Gebiet für Landschaftsentwicklung sowie ein Landschaftsschutzgebiet.

2.3 **Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Es ist vorgesehen den Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft im Parallelverfahren zum Baugebietverfahren zu ändern.

2.4 **Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Plangebietes bestehen derzeit noch keine Baugebiete die Flächen sind ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

2.5 **Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Baugebietes erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 1-10 BauGB.

2.6 **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. Im weiteren Verfahren ist hier eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.



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 an. Im Süden befinden sich allgemeine Wohnbauflächen. Im Norden und Westen bildet das Gebiet den zukünftigen Ortsrand von Ingersheim

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum von Privateigentümern. Um den Bebauungsplan zu realisieren ist ein Umlegungsverfahren vorgesehen.

3.3 Vorhandene Nutzung

Das Gelände wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Die meisten Flächen werden für den Ackerbau verwandelt. In der Mitte des Planungsgebietes finden sich ein paar Streuobstwiesen die zusätzlich als Kleingarten genutzt werden und mit einem Gartenhaus bestanden sind.

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 bestehend.

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 Plangebiets schaffen.

Die Wohnbebauung soll ein breites Angebot unterschiedlicher Wohnformen anbieten. Vorgesehen sind: Flächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser 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 Längsentwicklung 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 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über zwei Anbindepunkte an die Besigheimer Straße. Der nördliche Anbindepunkt ist in Form eines Kreisverkehrsplatzes im Einmündungsbereich zur Forststraße geplant. Durch diese Knotenpunktsgestaltung soll eine bestmögliche Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit im Ortseingangs- bzw. Ortsausgangsbereich erfolgen.

Neben fußläufigen Verbindungen in den Knotenpunktsbereichen, sind weitere Fußwegverbindungen und Anbindungen an das angrenzende Straßen- und landwirtschaftliche Wegenetz vorgesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über Anschlussmöglichkeiten zu den vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen im Bereich der Besigheimer Straße sichergestellt werden.

4.4 Grünplanung

Im weiteren Verfahren wird ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Artenschutzgutachten aufgestellt.

5. FLÄCHENBILANZ

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 5,7 ha.

Zur Umsetzung der oben beschriebenen, öffentlichen Einrichtungen mit entsprechenden Freiflächen, ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit ca. 0,9 ha vorgesehen. Somit ergibt sich ein Bruttobauland (Bauflächen inkl. aller Erschließungsanlagen) von ca. 4,8 ha.

