

Gemeinde Ingersheim
Gemarkung Großingersheim

Landkreis Ludwigsburg



Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

„Forststraße“

1. Räumliche Abgrenzung und Lage des Plangebietes

Das ca. 1245 qm große Plangebiet befindet sich im Nordosten der Gemarkung Großingersheim in einem geschlossenen, bebauten Siedlungsbereich und umfasst das Flurstück Nr. 3043.

Das Flurstück wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 5658/1 und 5659

Im Osten durch die Westgrenze der Flurstücke Nr. 5660 und 3040

Im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks 3038 (Forststraße)

Im Westen durch die Ostgrenze der Flurstücke Nr. 3044 und 5657

2. Bestehende Nutzung

Das Flurstück Nr. 3043 ist im rückwärtigen Teil bebaut. Im vorderen Teil des Flurstücks befand sich eine Tankstelle, die stillgelegt wurde.

3. Rechtliche Ausgangslage

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Holderweg Süd, rechtsverbindlich seit 10.03.1995. Im Plangebiet liegt nur im rückwärtigen Bereich eine überbaubare Grundstücksfläche. Der an der Forststraße gelegene vordere Teil des Grundstücks weist keine überbaubare Grundstücksfläche aus und ist daher nicht mit einem Wohnhaus bebaubar.

4. Ziel und Zweck der Planung

Entsprechend dem Planungsgrundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung soll durch Änderung der bestehenden Baugrenzen eine günstigere bauliche Nutzung des Grundstücks unter Beibehaltung der Nutzungszahlen ermöglicht werden.

5. Entwicklung aus dem FNP

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bietigheim-Bissingen /Tamm als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen, diese dient unter

anderem dem Wohnen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

6. Planungskonzeption

Im Plangebiet soll ein zusätzliches Einzelhaus in Form eines Wohngebäudes entstehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben innerhalb der im Durchführungsvertrag festgelegten Frist durchzuführen.

Entsprechend der zukünftigen Nutzung und in Anlehnung an die bestehende Umgebungsbebauung werden Anlagen für Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen.

Das Maß der Bebauung entspricht den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes Holderweg Süd und richtet sich nach der Umgebungsbebauung.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze und durch ein Garagenbaufenster festgesetzt. Die Lage und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen ist so gewählt, dass die bestehenden Baugrenzen der Umgebungsbebauung berücksichtigt wurden.

Um das Einfügen in die Umgebung zu gewährleisten wurden für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Örtlichen Bauvorschriften des bisher bestehenden Bebauungsplanes Holderweg Süd weitgehend übernommen.

Die Festsetzungen zur Pflanzbindung und Pflanzgeboten gewährleisten eine Begrünung des Plangebietes ebenso wie die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksfläche.

7. Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die in § 13a (1) BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung des Bebauungsplanes

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Gemäß § 13a (1) Nr.1 BauGB wird die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet unter 20.000 m² betragen. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr.1 BauGB keine Grundflächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.
- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

sind gegeben.

8. Artenschutz

Entsprechend der Anwendung des §13a BauGB wird keine Umweltprüfung mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz durchgeführt. Die im rückwärtigen Teil des Plangebiets befindlichen Einzelbäume werden durch Pflanzbindung erhalten und bleiben daher für die Tierwelt erhalten. Der vordere Teil des Planbereichs weist keine Potenzialflächen für Habitate auf. Daher kann von einer Artenschutz-Relevanzprüfung abgesehen werden.

9. Erschließung

Die geplante Baufläche ist bereits voll erschlossen.

10. Altlasten

Der vordere Planbereich wurde als Tankstelle genutzt, die jedoch bereits stillgelegt wurde. Im Gutachten von 25.09.2000 zur Stilllegung wurde festgestellt, dass nach Ausbau der Tanks keine sichtbaren Verunreinigungen vorhanden waren.

Im Rahmen einer Orientierenden Untersuchung des Untergrundes im Jahre 1997 wurden Untersuchungen zur Bodenverunreinigung bzw. zur Beeinträchtigung des Grundwassers durchgeführt. Es wurden keine nennenswerten Verunreinigungen durch Benzin- bzw. Dieselkraftstoffe festgestellt. Auch eine Gefährdung des Grundwassers war aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse aus gutachterlicher Sicht nicht erkennbar.

Das Gutachten konnte jedoch nicht ausschließen, dass lokal auftretende Schadstoffnester nicht erfasst wurden und gibt daher die Empfehlung, dass bei Bauarbeiten die Erdarbeiten in diesem Bereichen fachtechnisch überwacht und gegebenenfalls vorhandenes verunreinigtes Erdreich separiert und gesondert entsorgt werden soll.

11. Gutachten

Orientierende Untersuchung des Untergrundes auf dem Gelände der AVIA-Tankstelle in 74379 Ingersheim, Forststraße 6-8, Sakosta GmbH, Lochhausener Straße 205, 81249 München, vom 03.07.1997

Stilllegung der AVIA-Tankstelle Willy Leibbrand, heim bau- und umwelttechnik GmbH + Co KG, Postweg 25, 73084 Salach vom 25.09.2000

12. Bodenordnung

Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Aufgestellt:

Stuttgart, den 6.12.2017/25.01.2018/04.06.2018/25.09.2018

Dipl.Geogr. Gabriele Kauß-Brockmann

Es wird die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats bestätigt

Ingersheim, den

Volker Godel

Bürgermeister